PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Troisième trimestre 2003

Stabilité de la construction résidentielle en perspective

Aperçu

Mises en chantier
2003 : 203 200
2004 : 188 200

Ventes de logements existants
2003 : 394 700
2004 : 378 200

Mises en chantier résidentielles : Le secteur de la construction résidentielle connaîtra une autre bonne année en 2003. Toutefois, le rythme d'activité diminuera d'ici à la fin de l'année ainsi qu'en 2004, en raison d'un ralentissement de la croissance économique.

Prix des habitations : La forte demande et la rareté des inscriptions ont fait monter les prix. La hausse des prix des logements restera supérieure au taux d'inflation global. Les pressions s'exerçant sur les prix s'atténueront cependant à mesure que la demande faiblira et que le nombre d'inscriptions augmentera.

Ventes de logements existants : La demande de logements existants a été vive, grâce à l'extrême faiblesse des taux d'intérêt et à la forte croissance de l'emploi. Les ventes d'habitations existantes resteront élevées en 2003 et en 2004, même si elles n'atteindront pas le niveau de 2002.

(Détails à la page 3)

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : L'économie britanno-colombienne continuera de stagner. Néanmoins, grâce aux bas taux hypothécaires, à la croissance de l'emploi à plein temps et à la progression du revenu, la province affichera le plus fort taux d'augmentation des mises en chantier au pays en 2003. (Voir la page 9)

Québec : La confiance des consommateurs, les bas taux hypothécaires et l'immigration interne soutiendront l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. (Voir la page 14)

Ontario : Grâce aux bas taux hypothécaires, aux gains réalisés au chapitre de l'emploi et à la faiblesse des stocks, l'activité demeurera forte dans le secteur de la construction résidentielle. Nous sommes d'avis que le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) aura une incidence minime sur le marché de l'habitation. (Voir la page 13)

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS POUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION**

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Obtenez cette publication de 2 à 3 semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF! Communiquez avec la SCHL – tél. : (613) 748-2006 – courriel :
Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous aux *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale* en format électronique (PDF). Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin/

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement électronique en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca par téléphone, au (613) 748-2006, ou par télécopieur, au (613) 748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir le rapport sur papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le (613) 748-2003 (téléphone) ou le (613) 748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en juillet 2003.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du quatrième trimestre de 2003. Sa diffusion est prévue pour le mois de novembre.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2003-Q03

Perspectives nationales

En détail

Les mises en chantier de logements individuels ont atteint un sommet

Il y a eu un peu plus de 125 000 mises en chantier de logements individuels en 2002, un sommet inégalé depuis 1989, et une augmentation de 30,6 % par rapport à 2001. La construction de maisons individuelles demeurera intense cette année, mais un ralentissement de l'économie fera progressivement fléchir les mises en chantier d'ici la fin de l'année et en 2004. Nous prévoyons un total de 119 000 mises en chantier de maisons individuelles en 2003, soit 5,1 % de moins qu'en 2002, et de 111 900 en 2004. L'activité dans cette catégorie fléchira partout au pays, sauf en Colombie-Britannique, en Saskatchewan et au Québec.

En 2002, la demande a largement dépassé l'offre sur le marché de l'habitation. La rareté de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente a obligé de nombreux acheteurs à chercher un logement sur le marché du neuf. La demande élevée de logements neufs qui en a découlé a entraîné une pénurie d'ouvriers de métier dans certaines agglomérations, ce qui a allongé la durée de construction d'une habitation. Nous prévoyons que l'équilibre entre le nombre d'acheteurs et le nombre de nouvelles inscriptions s'améliorera sur le marché de la revente, ce qui limitera le débordement sur le marché des logements neufs.

La part de marché des logements collectifs s'accroît

Depuis 1998, c'est dans la catégorie des appartements que le nombre de mises en chantier a le plus augmenté parmi les logements collectifs. La majorité des nouveaux appartements sont des copropriétés. En 2002, il y a eu une reprise notable des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée pour propriétaires-occupants, ce qui témoigne d'un accroissement de la demande pour des logements qui sont relativement plus abordables.

Nous prévoyons que la part de marché des logements collectifs continuera de gagner du terrain cette année. En 2003, 84 200 logements collectifs devraient être mis en chantier, soit 5,7 % de plus qu'en 2002. Ce rythme devrait s'atténuer en 2004 compte tenu d'une hausse possible des taux hypothécaires à la fin de 2003. Au total, 76 400 logements collectifs devraient être mis en chantier en 2004.

Tout indique que les ventes S.I.A.® seront encore élevées en 2003

On a enregistré 421 227 ventes S.I.A.® en 2002, un sommet sans précédent. Comme la croissance économique n'est pas aussi rapide que prévu, il faut s'attendre à un léger repli des ventes de logements existants en 2003. Les données du premier semestre de 2003 indiquent néanmoins que, même si elle fléchit par rapport à l'année dernière, l'activité demeure très vive. Le volume des ventes de logements existants diminuera de 6,2 % en 2003 et clôturera à 394 700, ce niveau n'étant surpassé que par le volume record de 2002. En 2004, le repli sera de 4,2 %, et le volume se situera juste au-dessus de la barre des 378 000 ventes.

La pression sur les prix persiste

On s'attend à ce qu'une pression à la hausse continue de s'exercer sur le prix des habitations, à court terme, en raison du marché de la revente serré dans certaines agglomérations. Toutefois, l'offre s'améliorera, car les fortes hausses de prix observées récemment décideront certains propriétaires à mettre leur logement en vente. Étant donné que la demande faiblira légèrement cette année et l'an prochain, le marché sera plus près du seuil d'équilibre, ce qui empêchera les prix d'augmenter aussi rapidement que l'année dernière. Le prix des maisons continuera néanmoins de croître plus rapidement que le taux d'inflation global, soit de 7,4 % en 2003, puis de 4,4 % en 2004.

Regard sur les taux hypothécaires, qui n'ont jamais été aussi bas depuis plus de 40 ans

Parce qu'ils sont bas, les taux hypothécaires font grimper les ventes de logements neufs et existants, ce qui profite aux constructeurs et aux agents immobiliers, mais également aux acheteurs, à qui il en coûte moins cher de posséder un logement. Les taux hypothécaires bas soutiennent en outre la demande de logements.

Les taux hypothécaires à cinq ans sont descendus à leurs plus bas niveaux en plus de quarante ans. Corrigés de l'inflation, les taux hypothécaires réels à cinq ans n'ont pas été aussi bas depuis le début des années 1980, ce qui soutient un marché de l'habitation vigoureux.

Source: SCHL, Banque du Canada

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

La croissance économique a ralenti

La croissance de l'économie canadienne, qui avait ralenti au cours du second semestre de 2002, est demeurée faible durant le premier trimestre de 2003 : le PIB réel a augmenté de 2,4 % en données annualisées. Le secteur faible a été celui du commerce. Les exportations ont piqué du nez pendant que les importations montaient. La croissance de la demande intérieure finale, qui exclut les importations et les exportations, a été nettement supérieure à celle du PIB; elle s'est améliorée de 3,2 %, au premier trimestre de 2003. Nous devons toutefois signaler que le facteur ayant le plus alimenté la progression de la demande intérieure est l'accumulation des stocks des entreprises. Étant donné que ces stocks baisseront et que la consommation diminuera, la production fléchira au cours des prochains trimestres. Compte tenu de tous ces facteurs, nous prévoyons que la croissance de l'économie canadienne demeurera faible au deuxième trimestre. En fait, les données sur le PIB mensuel le confirment : l'économie s'est contractée en avril. Par conséquent, nous avons révisé à la baisse nos prévisions de croissance du PIB réel en les ramenant à 2,1 % pour 2003 et à 3,0 % pour 2004.

Les changements démographiques entraînent des transformations sociales. Alors que les objectifs en matière d'immigration se situent entre 220 000 et 245 000 arrivants en 2003, les données cumulées depuis le début de l'année semblent indiquer qu'il y en aura moins de 200 000. À leur arrivée, les immigrants ont tendance à chercher un logement locatif; ils accèdent à la propriété une fois qu'ils sont bien établis. Pour ce qui est de la composition des ménages, le Recensement de 2001 a révélé que d'autres changements démographiques pourraient influer sensiblement sur le logement. Il y a eu augmentation du nombre de ménages composés d'une seule et de deux personnes, et diminution du nombre de ménages de trois personnes et plus. En outre, la proportion de jeunes adultes vivant avec leurs parents s'est accrue de 14 % depuis 1996.

Aux États-Unis, les indicateurs économiques se contredisent. La confiance des consommateurs a grimpé récemment en raison de l'optimisme quant aux perspectives économiques; cependant, les consommateurs ont peu confiance en la conjoncture actuelle. La croissance de l'emploi a été insuffisante, et les consommateurs ne font presque plus de dépenses à partir de refinancement hypothécaire. Toutefois, les taux d'intérêt sont très bas, et le dollar américain déprécié rend les produits américains plus concurrentiels. En outre, des stimulants fiscaux devraient favoriser la croissance aux États-Unis durant la deuxième moitié de l'année. Par contre, les perspectives de croissance demeurent mornes pour le deuxième trimestre.

L'un des principaux risques susceptibles de fausser nos prévisions économiques serait la poursuite de l'appréciation du dollar canadien. En plus de rendre nos exportations moins concurrentielles, elle accentuerait le déséquilibre de notre balance commerciale et étoufferait notre croissance économique. Le dollar canadien demeure fort, mais pas autant que lorsqu'il atteignait des sommets à la mi-juin. Un autre risque important est la possibilité que l'économie américaine continue de se détériorer. Les dépenses en biens durables, qui constituent un des facteurs les plus sensibles au taux d'intérêt parmi les facteurs déterminant les dépenses de consommation, ont diminué de façon importante au cours des deux derniers trimestres, et ce, malgré la faiblesse des taux d'intérêt. S'il y a contraction de la demande d'automobiles, d'appareils ménagers et de logements neufs aux États-Unis, le stimulant fourni par la politique monétaire et fiscale perdra de son efficacité, et le Canada sera touché à son tour, en raison d'un affaiblissement de la demande de produits qu'il exporte dans ce pays.

Les taux hypothécaires sont à leur plus bas depuis 47 ans

Le 15 juillet, la Banque du Canada a abaissé de 25 points de base l'objectif du taux de financement à un jour, le fixant à 3,0 %. La Banque avait maintenu ses taux lors de l'annonce du 3 juin, après deux hausses consécutives de 25 points de base en mars et en avril. L'inflation plus contenue, l'incertitude quant aux perspectives aux États-Unis, de même que l'incidence de l'appréciation du dollar canadien et du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) sont les facteurs ayant motivé la Banque du Canada à relâcher quelque peu sa politique monétaire. La Banque prévoit que ces facteurs entraîneront une faible croissance au Canada au deuxième trimestre, suivie d'un fléchissement au troisième trimestre. Par conséquent, il est peu probable que la Banque du Canada hausse avant le mois d'octobre ses taux d'intérêt à court terme.

Quoique les taux hypothécaires soient censés commencer à remonter légèrement d'ici la fin de l'année, ils resteront inférieurs à ce que l'on a connu dans le passé. À l'heure actuelle, le taux hypothécaire à cinq ans des prêts fermés est à son plus bas niveau des 47 dernières années. Le taux à un an devrait se situer dans la fourchette de 4,75 à 5,75 % cette année puis passer à la fourchette de 5,75 à 6,75 % en 2004. Le taux à cinq ans devrait quant à lui être compris dans la fourchette de 5,75 à 6,75 % en 2003, puis dans celle de 6,75 à 7,75 % en 2004. Comme les taux d'intérêt bas ont pour effet de réduire les charges hypothécaires, ils stimuleront fortement la demande de logements pour propriétaires-occupants cette année et l'an prochain.

Les emplois et les revenus poursuivent sur leur lancée

Un nombre record de 560 200 emplois ont été créés au Canada en 2002. Ce rythme s'est toutefois atténué au cours du premier semestre de 2003. Le taux de chômage, à 7,7 %, est bas dans une perspective à long terme mais il demeure élevé par rapport aux trois dernières années. En revanche, la proportion de la population qui est active a presque rejoint le sommet record de tous les temps, tout comme la proportion de personnes occupées. Par conséquent, nous estimons que le marché du travail est serré au Canada et que la progression future de l'emploi sera davantage alignée sur la croissance de la population active. L'emploi devrait augmenter de 2,2 % en 2003, puis de 2,1 % en 2004. Le revenu réel après impôts progresse rapidement depuis 1997; cette tendance a cependant ralenti récemment, en raison d'une recrudescence de l'inflation. La hausse des revenus et les conditions serrées du marché de l'emploi continueront néanmoins de soutenir la demande de logements.

Le niveau de confiance des consommateurs est élevé

Même si elle a fléchi depuis juin 2002, la confiance des consommateurs demeure relativement élevée au Canada. Des enquêtes récentes indiquent que la proportion de gens estimant que le moment est bon pour acheter des biens à prix élevé a augmenté, et que les consommateurs sont optimistes quant à l'avenir. Étant donné cet optimisme, les consommateurs canadiens auront suffisamment confiance pour effectuer des achats importants, ce qui contribuera à soutenir la demande de logements à court terme.

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observations	Incidence 2003	Incidence 2004
Taux hypothécaires	Puisqu'ils sont à leur plus bas niveau depuis 47 ans, les taux hypothécaires stimulent fortement la demande sur le marché le l'habitation. Or, comme les taux commenceront à remonter d'ici la fin de l'année, ce stimulant perdra quelque peu de sa force.	++	+
Emploi	Les gains réalisés au titre de l'emploi à la fin de 2002 soutiendront la demande de logements en 2003. Cependant, cette demande faiblira à mesure que le rythme de la création d'emplois s'essoufflera.	+	=
Revenu	Les revenus progresseront en raison des salaires à la hausse, mais une réduction du nombre d'emplois créés en 2004 freinera cette progression.	+	=
Migration nette	L'arrivée massive d'immigrants depuis 1987 a éperonné la demande de logements. Il faudra cependant attendre de nombreuses années avant que le repli récent du solde migratoire net attribuable à l'instabilité géopolitique n'influe sur l'accession à la propriété.	+	+
Accroissement naturel de la population	Comme l'accroissement naturel de la population ralentit, il y aura diminution du nombre de ménages formés. Toutefois, les naissances d'il y a 20 à 30 ans expliquent la légère augmentation du nombre d'accédants à la propriété observée aujourd'hui.	+	+
Confiance des consommateurs	La confiance des consommateurs demeure élevée et continuera de soutenir la demande de logements.	+	+
Marché de la revente	Un meilleur équilibre entre le nombre de nouvelles inscriptions et le nombre d'acheteurs sur le marché de la revente aura pour effet de modérer la demande de logements neufs.	-	-
Stocks de logements neufs inoccupés	Le faible stock de logements achevés qui sont inoccupés souligne l'urgence de construire des logements pour suffire à la demande.	+	+
Taux d'inoccupation	Les faibles taux d'inoccupation observés dans de nombreuses agglomérations devraient stimuler la construction de logements collectifs. Ce stimulant perdra de sa vigueur à mesure que les taux d'inoccupation remonteront.	+	=

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

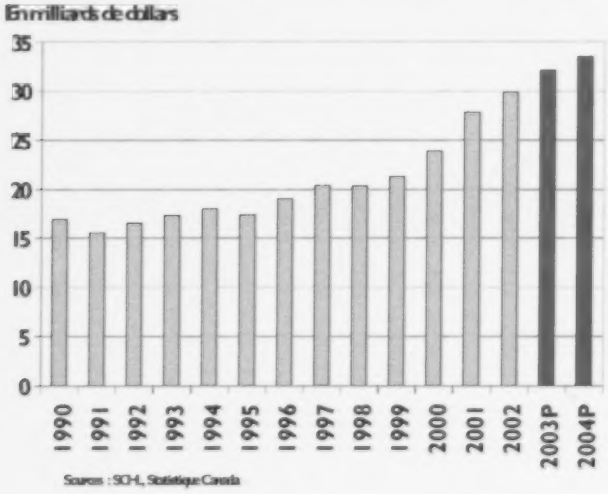
Prévisions pour le marché de la rénovation

L'effet conjugué de la vigueur passée du marché de la revente, du rythme soutenu des mises en chantier résidentielles et des répercussions d'un marché de l'emploi très actif se traduit normalement par une hausse des dépenses de rénovation, et il entraînera une croissance marquée du secteur de la rénovation en 2003. Toutefois, en raison d'une légère hausse des taux d'intérêt et d'un ralentissement tant de la création d'emplois que de la croissance sur le marché de la revente, l'expansion du secteur de la rénovation sera plus modérée en 2004.

Perspectives à court terme

La croissance économique des dernières années et la forte activité sur le marché de l'habitation ont permis au secteur de la rénovation de prendre de l'expansion à un rythme constant depuis 1999. Selon les données révisées récemment par Statistique Canada, l'activité sur le marché de la rénovation a été sous-estimée de 1999 à 2002. Par exemple, les dépenses de rénovation estimées pour 2002 ont été révisées à la hausse, passant de 24,8 à 29,8 milliards de dollars, en dollars courants. La SCHL s'attend à ce que les dépenses de rénovation continuent d'augmenter en 2003 et en 2004. Le total des dépenses de rénovation devrait croître de 7,6 % et atteindre 32,1 milliards de dollars en 2003. Étant donné que l'activité sur le marché de la revente devrait ralentir en 2004, il devrait en aller de même pour le rythme de croissance des dépenses de rénovation. Celles-ci ne devraient progresser que de 4,4 % et atteindre 33,5 milliards de dollars en 2004.

Dépenses de rénovation



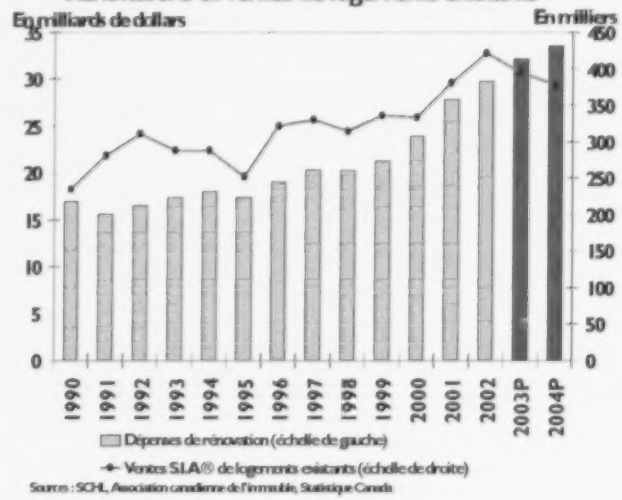
Sources : SCHL, Statistique Canada

La forte croissance économique que le Canada a connue soutient solidement les dépenses de rénovation. Les ventes records de logements existants au cours des deux dernières années et les taux d'intérêt plus bas que jamais, conjugués à une intensification de l'activité sur le marché du refinancement hypothécaire, ont donné un coup de fouet au marché de la rénovation.

Les ventes records des dernières années sur le marché de la revente stimulent le marché de la rénovation

Les ventes de logements existants constituent un des principaux facteurs qui alimentent les dépenses de rénovation. En 2002, l'activité sur le marché de la revente a atteint le sommet record de 421 227 ventes S.I.A.®, ce qui dépasse de plus de 40 000 ventes l'ancien record, établi en 2001. La corrélation dans le temps entre l'activité sur le marché de la revente et celle sur le marché de la rénovation est élevée, car les ménages entreprennent généralement des rénovations pendant les trois premières années suivant l'achat d'une habitation.

Rénovations et ventes de logements existants



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada

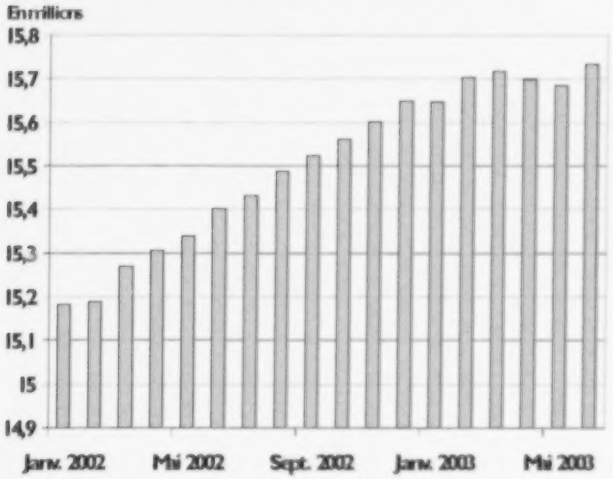
Les ventes de logements existants devraient diminuer d'à peine 6,2 % par rapport au rythme d'activité record de l'an dernier. Toutefois, malgré cette légère diminution, le nombre de ventes atteindra 394 700, ou son deuxième niveau en importance en plus de 22 ans. En 2004, l'activité devrait encore ralentir, de 4,2 %, mais elle demeurera à un niveau élevé, avec près de 378 200 ventes. Malgré le repli prévu des ventes S.I.A.® en 2003 et en 2004, on s'attend à ce que les dépenses de rénovation augmentent en 2003. Les ventes records de 2002 et l'activité encore vive sur le marché de la revente en 2003 et en 2004 continueront de soutenir fermement le marché de la rénovation étant donné qu'un grand nombre de logements achetés récemment seront rénovés.

Personne-ressource : Julie Privora (613) 748-2239, jprivora@cmhc-schl.gc.ca

La forte croissance de l'emploi favorise le marché de la rénovation

La croissance soutenue de l'emploi a entraîné des gains de revenu constants qui, en plus d'aider à financer les projets de rénovation, stimulent la confiance des consommateurs et les incitent à effectuer les dépenses importantes associées à ces travaux. Par conséquent, le marché de la rénovation continuera de bénéficier des retombées de la forte création d'emplois de 2002.

Nombre total d'emplois au Canada



Source: Statistics Canada (LFS), CMHC

Atlantique : marché de la rénovation vigoureux

En 2002, les ventes S.I.A.® ont été exceptionnelles dans l'ensemble du Canada atlantique, malgré une pénurie chronique d'inscriptions courantes limitant lourdement le choix de logements disponibles pour les acheteurs éventuels. Par conséquent, bon nombre de consommateurs ont acheté une propriété qui ne répondait pas tout à fait à leurs besoins, avec l'intention de la rénover. En raison de cette pénurie, qui perdurera tout au long de 2003, l'activité sur le marché de la rénovation ne maintiendra pas le rythme exceptionnel affiché en 2002, quoique la croissance demeurera forte comparativement aux niveaux traditionnels.

Québec : marché très solide

Les dépenses de rénovation augmenteront de 9,8 % en 2003 et de 7,0 % en 2004, ce qui est conforme aux données de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs menée récemment par la SCHL. Cette enquête indique que les consommateurs demeurent très motivés à rénover. La vigueur récente du marché de la revente, les taux d'intérêt parmi les plus bas jamais vus et l'amélioration de la situation de l'emploi fournissent aux propriétaires-occupants les moyens financiers d'entreprendre des travaux de rénovation d'envergure. La situation du marché de la revente demeure bonne au Québec, même si une diminution du nombre de ventes est prévue par rapport à l'année dernière, en raison du manque d'inscriptions. Par ailleurs, des hausses du prix des logements inciteront les propriétaires à rénover, soit parce qu'ils estimeront que c'est la meilleure solution compte tenu du marché favorable aux vendeurs, soit parce qu'ils seront davantage convaincus de pouvoir récupérer le coût de leurs rénovations s'ils décident de vendre dans le futur.

Ontario : vigueur durable

La forte croissance de l'emploi et le marché de la revente serré qui sont prévus en Ontario favoriseront une saine augmentation des dépenses de rénovation en 2003, qui sera suivie d'une hausse plus modérée en 2004 en raison des coûts d'emprunt légèrement plus élevés et de l'appréciation du dollar, qui limitera l'expansion des exportations. Néanmoins, compte tenu du marché de la revente serré, de la bonne situation de l'emploi et du prix de plus en plus élevé des logements, le marché de la rénovation affichera une croissance soutenue en 2003 et en 2004, soit de 6,7 % et de 3,3 %, respectivement.

Prairies : forte poussée donnée par la Saskatchewan et le Manitoba en 2004

On s'attend à ce que les dépenses de rénovation au Manitoba progressent de 5,3 % en 2003, puis légèrement moins, soit de 2,1 %, en 2004. Un manque d'inscriptions sur le marché de la revente a incité les consommateurs à rénover, en particulier à Winnipeg.

La situation est très semblable en Saskatchewan, où les dépenses de rénovation devraient progresser de 5,4 % en 2003 et de 2,1 % en 2004. En Alberta, la prévision d'une hausse de 5,1 % en 2003 est très proche de celles des deux autres provinces; toutefois, la croissance des dépenses sera plus faible en 2004, soit de 1 %.

Colombie-Britannique : hausse marquée

Bien qu'une légère baisse soit prévue sur le marché de la revente en Colombie-Britannique au cours des deux prochaines années, l'activité demeurera plus vive qu'au cours des années précédentes. Le marché de la province est avant tout favorable aux vendeurs : le prix des logements est relativement élevé, et à la hausse. Cette situation pourrait inciter des propriétaires à conserver et à rénover leur logement, tandis que d'autres pourraient en profiter pour vendre et déménager. Les gens ont tendance à entreprendre des réparations et des améliorations avant de vendre et à rénover après avoir acheté, ce qui laisse prévoir que les dépenses de rénovation fluctuent suivant une courbe d'expansion cyclique et qu'elles augmenteront au cours des deux prochaines années.

Personne-ressource : Julie Privora (613) 748-2239, jprivora@cmhc-schl.gc.ca

Dépenses de rénovation et de construction

		Rénovation			Construction		
		2002	2003	2004	2002	2003	2004
Terre-Neuve	(en M$)	517	538	555	264	247	248
	(var. en %)	1,7	4,1	3,1	41,3	-6,6	0,4
Î.-P.-É.	(en M$)	121	125	128	93	86	76
	(var. en %)	8,1	4,0	2,4	19,6	-8,1	-11,5
Nouvelle-Écosse	(en M$)	971	1 033	1 079	598	526	528
	(var. en %)	10,8	6,4	4,4	21,4	4,1	0,4
Nouveau-Brunswick	(en M$)	673	707	731	419	427	410
	(var. en %)	9,7	5,1	3,4	16,5	2,0	-3,9
Québec	(en M$)	7 590	8 330	8 914	5 217	5 794	5 549
	(var. en %)	8,8	9,8	7,0	58,2	11,1	-4,2
Ontario	(en M$)	11 754	12 545	12 958	12 265	12 579	11 883
	(var. en %)	4,5	6,7	3,3	20,3	2,6	-5,5
Manitoba	(en M$)	962	1 013	1 034	433	405	407
	(var. en %)	15,1	5,3	2,1	25,4	-6,5	0,6
Saskatchewan	(en M$)	850	896	915	313	319	322
	(var. en %)	9,1	5,4	2,1	27,9	1,7	1,1
Alberta	(en M$)	2 713	2 852	2 880	4 603	4 390	4 088
	(var. en %)	9,9	5,1	1,0	32,3	-4,6	-6,9
Colombie-Britannique	(en M$)	3 640	4 003	4 311	3 220	3 669	3 846
	(var. en %)	7,1	10,0	7,7	24,7	13,9	4,8
Canada	(en M$)	29 791	32 056	33 461	27 427	28 442	27 358
	(var. en %)	7,1	7,6	4,4	29,0	3,7	-3,8

Source : Statistique Canada; prévisions de la SCHL pour 2003 et 2004

Ventilation des dépenses de rénovation au Canada
(en millions de dollars; variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003P	2004P
Modifications et améliorations	22 008	23 705	24 808
%	7,1	7,7	4,7
Réparations	7 783	8 351	8 613
%	7,1	7,3	3,1
Total des rénovations	29 791	32 056	33 461
%	7,1	7,6	4,4

Source : Statistique Canada; prévisions de la SCHL pour 2003 et 2004

Composantes des prévisions de la SCHL pour le marché de la rénovation

Les chiffres présentés dans ces prévisions de la SCHL correspondent à des dépenses de rénovation effectuées par des propriétaires-bailleurs et des propriétaires-occupants.

Modifications et améliorations : Travaux d'envergure qui font augmenter la valeur de la propriété, y compris les agrandissements ou les modifications et l'ajout d'équipement au bâtiment.

Réparations : Travaux d'entretien courants tels que la peinture, le calfeutrage ou le remplacement de l'équipement existant.

Personne-ressource : Julie Privora (613) 748-2239, jprivora@cmhc-schl.gc.ca

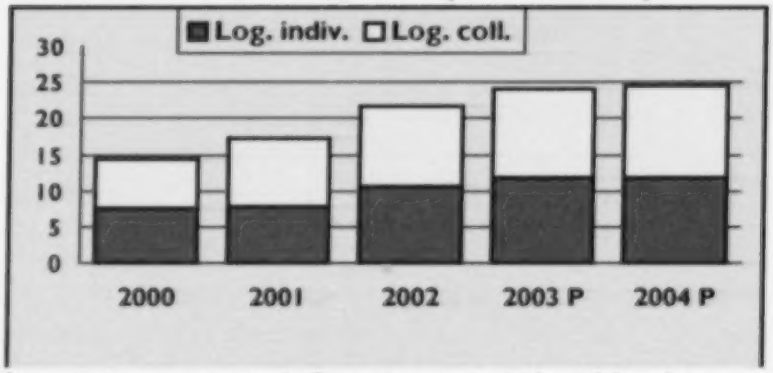
Colombie-Britannique

Aperçu

Les perspectives du marché de l'habitation en C.-B. sont favorables

Le secteur de l'habitation en Colombie-Britannique continuera de prendre de l'expansion en 2003 et en 2004. On prévoit qu'en 2003 la croissance économique dans la province sera de 2,0 %, comme ce fut le cas l'an dernier. Une fois de plus, la faiblesse du secteur du commerce extérieur annulera l'effet de la bonne tenue de l'économie intérieure. Les bas taux hypothécaires continueront de stimuler l'investissement résidentiel et les dépenses de consommation. L'appréciation du dollar canadien par rapport à la devise américaine aura un effet modérateur sur le secteur des exportations en C.-B. En revanche, le raffermissement du dollar canadien contribuera à réduire la hausse des prix à la consommation et à maintenir les taux d'intérêt à des niveaux bas. D'ici à 2004, le redressement de l'économie américaine soutiendra la demande d'exportations britanno-colombiennes. En outre, l'amélioration du climat commercial et l'amélioration du niveau de confiance des entreprises feront croître les investissements dans la province.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Les principaux moteurs de l'investissement résidentiel (emploi, taux hypothécaires, revenu des particuliers) favoriseront la croissance dans le secteur de l'habitation au cours des deux prochaines années. En Colombie-Britannique, les niveaux d'immigration internationale l'emporteront sur le solde migratoire négatif prévu à l'échelle interprovinciale. La croissance démographique sera analogue à la moyenne nationale, qui se chiffrera à environ 1 % par année. Étant donné que l'emploi a été en forte hausse au premier semestre de 2003 et que l'emploi à temps partiel a perdu du terrain au bénéfice de l'emploi à plein temps, le marché de l'habitation en C.-B. repose sur de bonnes assises.

L'élan amorcé en 2002 se poursuivra tout au long de 2003. Ainsi, le nombre de mises en chantier dépassera la barre des 24 000 cette année et celle des 24 600 en 2004. Ce niveau d'activité sera inférieur à la moyenne provinciale à long terme, qui se situe à 30 000 mises en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Sur le marché des maisons individuelles, catégorie d'habitations la plus prisée, le nombre de mises en chantier devrait augmenter de 9,5 % en 2003 par rapport à 2002, atteignant 11 750; il plafonnera ensuite à près de 12 000 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Le niveau très bas des stocks d'appartements dans les principaux centres urbains que sont Vancouver et Victoria encouragera la construction de logements collectifs. Le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs augmentera de 12,9 % pour atteindre 12 300 cette année, puis de 3,7 % pour se chiffrer à 12 750 en 2004.

Reventes : Au cours des deux prochaines années, l'activité sur le marché de la revente ralentira mais demeurera assez intense. Les bas taux hypothécaires continueront de soutenir les ventes dans l'ensemble de la province. Le nombre total de reventes S.I.A.® fléchira de 5,7 % en 2003, alors que 78 000 habitations changeront de mains. En 2004, il s'établira à 77 000, accusant une baisse de 1,3 %.

Prix : Compte tenu des faibles stocks de logements disponibles, les prix continueront de subir des pressions à la hausse, même si le volume des reventes s'amenuisera. C'est encore dans les quartiers établis que l'on demande les prix les plus élevés sur le marché. Le prix moyen atteindra 250 000 $ en 2003, ce qui correspond à une hausse d'environ 5 % par rapport à l'an dernier. En 2004, il montera à près de 260 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le nombre de personnes occupées en Colombie-Britannique a bondi au milieu de 2002 pour ensuite plafonner durant la première partie de 2003. Bien que l'emploi total n'ait pas vraiment subi de variations depuis quelques mois, on a noté certains changements sous-jacents dans les types d'emplois occupés. Depuis décembre 2002, l'emploi à plein temps a progressé considérablement, alors que l'emploi à temps partiel a diminué. Ce phénomène révèle que la conjoncture du marché de l'emploi évolue à mesure que l'économie redémarre. Au cours des deux prochaines années, le nombre d'emplois en Colombie-Britannique augmentera d'environ 80 000, favorisant encore davantage la croissance du secteur de l'habitation dans la province.

Personne-ressource : Carol Frketich (604) 737-4096, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

Le milieu économique demeure optimiste

Après avoir réalisé en 2002 une performance inférieure à la moyenne nationale, l'Alberta s'apprête de nouveau à occuper le premier rang des provinces en fait de croissance économique. La hausse des dépenses dans le secteur de l'énergie aidera l'économie provinciale à progresser de 3,3 % en 2003 et de 3,5 % en 2004.

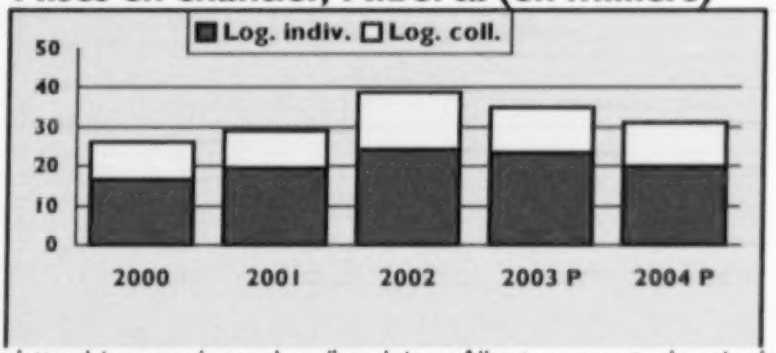
Malgré ces perspectives optimistes, l'économie montre des points faibles. D'une part, les producteurs de bois d'œuvre subissent les contrecoups du conflit avec les États-Unis. D'autre part, la fermeture de marchés d'exportation du bœuf, due aux inquiétudes entourant la maladie de la vache folle, a obligé certains exploitants d'abattoirs à freiner leur production et à réduire leurs effectifs. Près de 41 % du bœuf de l'Alberta est vendu à l'extérieur du Canada. Les perspectives de croissance économique globale seraient encore meilleures si l'on trouvait à court terme une solution à ces problèmes dans un délai rapproché.

L'optimisme affiché transparaît aussi dans les perspectives de croissance de l'emploi. On s'attend à ce que le nombre d'emplois en Alberta augmente de près de 90 000 au cours de l'année 2004, gain qui devrait être observé dans l'ensemble de la province.

La bonne tenue du marché de l'emploi aura un effet positif sur la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaires-occupants. Les travailleurs âgés de 20 à 44 ans, groupe le plus susceptible de louer ou d'acheter un logement, continueront d'occuper des postes à plein temps. D'excellentes perspectives d'emplois attireront des travailleurs d'autres provinces et d'autres pays, ce qui ajoutera à la demande d'habitations.

Sous l'effet des facteurs fondamentaux positifs, le nombre de ventes S.I.A.® restera proche de celui atteint en moyenne au cours des cinq dernières années. La demande de logements neufs demeurera vive également, le total des mises en chantier atteignant 35 100 cette année et 31 200 en 2004. Environ deux tiers des habitations mises en chantier seront des maisons individuelles.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



En Détail

Mises en chantier, logements individuels : Si le secteur de la construction résidentielle en Alberta est toujours en passe de connaître d'autres bonnes années en 2003 et en 2004, il semble peu probable que de nouveaux records soient établis. L'accroissement des prix et la concurrence accrue que livre le marché de la revente auront pour effet de réduire la demande de maisons individuelles neuves. Néanmoins, le nombre de mises en chantier de logements individuels sera légèrement supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Il atteindra 23 500 en 2003, avant de tomber à 20 000 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs devraient se chiffrer à 11 600 cette année et à 11 200 en 2004. Étant donné la hausse des prix sur le marché des maisons individuelles neuves, la demande de logements en copropriété restera forte. De plus, les importantes augmentations de prix dans le segment des copropriétés existantes et les perspectives favorables du marché locatif encourageront les promoteurs à construire des habitations collectives.

Reventes : Grâce à la bonne tenue du marché de l'emploi et à la croissance soutenue de la population, le niveau d'activité sur le marché de la revente demeurera élevé. Toutefois, l'augmentation éventuelle des taux hypothécaires et la hausse des prix feront augmenter les mensualités hypothécaires en 2004, si bien que les reventes ne pourront être aussi nombreuses qu'en 2002. Les ventes S.I.A.® fléchiront; de 51 042 en 2002, elles passeront à 49 000 en 2003, et à 45 000 l'année prochaine.

Prix : Les prix des logements existants ont subi des hausses à deux chiffres en 2002, car les nombreux acheteurs s'arrachaient le peu de logements offerts. Il y a maintenant équilibre entre l'offre et la demande. En 2003 et en 2004, les augmentations de prix retomberont à un niveau inférieur à 10 %.

Faits saillants au niveau provincial

En Alberta, environ 50 % de la population est âgée de moins de 35 ans, contre 45 % dans le reste du Canada. De plus, près de 23 % des personnes habitant hors de l'Alberta ont plus de 55 ans, alors que dans cette province, la proportion se chiffre à environ 18 %.

Cela ne signifie pas pour autant que l'Alberta ne subira pas les mêmes pressions qu'excerce le vieillissement de la population dans le reste du pays (augmentation des dépenses liées aux soins de santé, expansion de la demande de logements pour personnes âgées). En Alberta, ces pressions se feront plutôt sentir quelques années plus tard. Un examen approfondi des données révèle que la population de l'Alberta n'a jamais dérogé de la tendance nationale en ce qui a trait au profil démographique selon l'âge. En 1981, seulement 23 % de la population était âgée de 45 ans ou plus. La proportion s'est accrue pour atteindre près de 33 % en 2001.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj (403) 515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

La croissance économique soutient les marchés de l'habitation

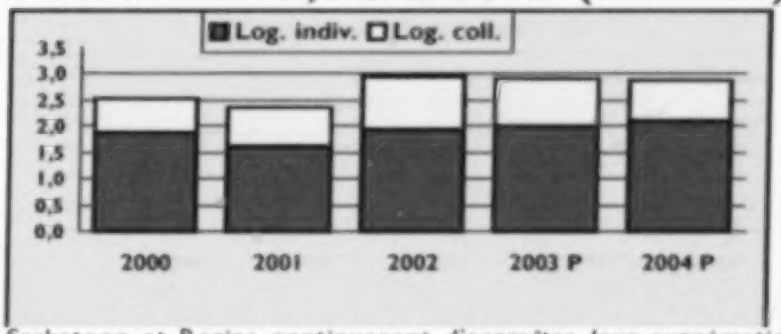
La croissance économique aidera à soutenir les marchés de l'habitation au cours de la période visée par les prévisions. Le nombre annuel de ventes S.I.A.® restera stable, s'établissant à environ 7 500, alors que celui de mises en chantier se rapprochera du cap des 3 000.

Après avoir faibli pendant deux années consécutives, l'économie de la Saskatchewan s'apprête à croître de 2.8 % en 2003 et de 3 % en 2004.

L'activité accrue dans le secteur du pétrole et du gaz alimentera les dépenses d'investissement en 2003. L'augmentation de la production agricole en 2003 contribuera à la progression des exportations en 2004. Les dépenses publiques n'auront pas d'incidence sur l'expansion économique durant la période des prévisions. Selon le dernier budget provincial, la hausse annuelle moyenne des dépenses de fonctionnement sera de 1,6 % de 2002-2003 à 2004-2005.

Par ailleurs, les consommateurs garderont confiance et continueront de dépenser, grâce notamment au bas taux de chômage.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Saskatoon et Regina continueront d'accroître leur suprématie économique par rapport aux centres ruraux. Au cours des 15 dernières années, le nombre d'emplois a crû dans des proportions annuelles moyennes de 1,2 % à Saskatoon et de 0,9 % à Regina, tandis qu'il a diminué de 0,3 % en moyenne par année à l'extérieur de ces deux centres. Il en résulte qu'environ 47 % de tous les emplois dénombrés dans la province sont concentrés à Saskatoon et Regina, comparativement à 42 % en 1988.

L'amélioration de la performance économique des deux principales villes aura pour effet d'atténuer l'émigration vers d'autres provinces. La croissance démographique et l'augmentation du nombre de ménages à Regina et à Saskatoon seront supérieures aux moyennes provinciales, car ces villes continueront d'attirer des migrants d'autres régions de la Saskatchewan.

Enfin, la demande de logements neufs demeurera vive. Le nombre de mises en chantier devrait atteindre 2 925 cette année et 2 900 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande de maisons individuelles restera au même niveau en 2003 qu'en 2002. La croissance modeste de l'emploi dans la province (et en particulier dans les villes de Regina et Saskatoon) soutient le marché. Les régions rurales de la Saskatchewan montrent déjà des signes de reprise, après la période difficile qu'a traversée le secteur agricole en 2001 et en 2002. Le nombre de mises en chantier sur le marché des maisons individuelles atteindra 2 000 cette année et 2 100 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements offerts en copropriété, en location viagère ou en location diminueront au deuxième semestre de 2003, car les constructeurs et les promoteurs se concentreront sur la mise en marché des ensembles actuellement en construction afin de réduire les stocks. Bien qu'il se soit construit un certain nombre d'ensembles de logements locatifs avec services pour personnes âgées dans la province depuis quelques années, les premiers immeubles locatifs d'envergure destinés au marché libre sont en construction à l'heure actuelle. On prévoit que 925 logements collectifs seront mis en chantier cette année, et que 800 autres seront commencés en 2004.

Reventes : Les marchés de la revente en Saskatchewan se caractérisent par la rareté de l'offre de logements à bas prix et la demande soutenue provenant d'accédants à la propriété. Sur les plus importants marchés, le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente est actuellement inférieur à 30. Néanmoins, les principaux marchés de la revente demeureront équilibrés au cours de la période visée par les prévisions.

Prix : En 2003 et en 2004, les prix moyens des logements existants augmenteront dans des proportions supérieures au taux d'inflation, en partie parce que les acheteurs opteront pour des habitations plus chères en raison de la pénurie observée dans les fourchettes de prix inférieures. Le prix de revente moyen dans la province montera à 105 000 $ en 2003 et à 108 000 $ en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

La demande de logements collectifs à Regina et à Saskatoon a fait grimper le nombre de logements en construction à un niveau sans précédent depuis la fin des années 1980. À Saskatoon, les constructeurs travaillent actuellement à la réalisation de 745 habitations, ce qui représente un sommet inégalé depuis mai 1998. À Regina, 256 logements sont en construction – du jamais vu depuis août 1989.

Les promoteurs ont trouvé un marché facile pour les collectifs d'habitation, celui des préretraités et des aînés à la recherche d'un milieu de vie où ils se sentent protégés et où ils n'ont pas à se soucier de l'entretien d'une maison.

Personne-ressource : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

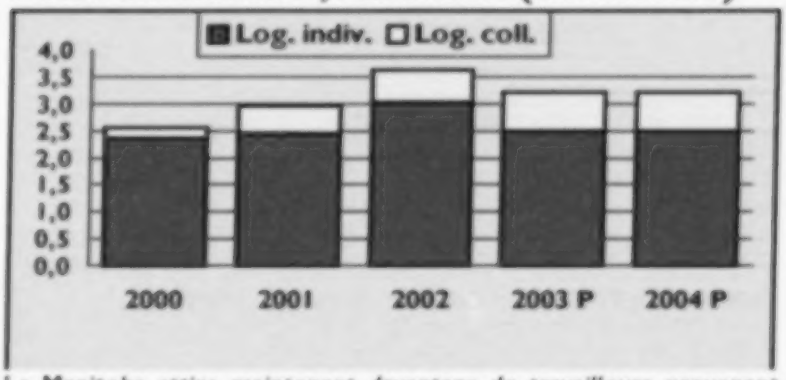
Les bas taux d'intérêt soutiennent le marché de l'habitation

Avec 3 617 mises en chantier en 2002, le secteur de la construction résidentielle a affiché une performance inégalée depuis 1989.

Les bas taux d'intérêt et une offre insuffisante sur le marché de la revente continueront de soutenir les mises en chantier au cours des 18 prochains mois. Les constructeurs auront toutefois fort à faire pour égaler les niveaux enregistrés en 2002. Le nombre total de mises en chantier devrait demeurer stable et se fixer à environ 3 200 en 2003 et en 2004.

La faiblesse de l'économie américaine et l'appréciation du dollar canadien freineront la croissance des exportations durant l'horizon prévisionnel. Par conséquent, les prévisions concernant la croissance économique ont été révisées à la baisse : de 3 % pour 2003 et 2004, les taux ont été ramenés à 1,5 % pour 2003 et à 2,6 % pour 2004. La hausse des dépenses en immobilisations dans le secteur public soutiendra l'expansion économique.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Le Manitoba attire maintenant davantage de travailleurs provenant d'autres pays. La province continue pourtant à perdre des travailleurs, qui choisissent de s'installer en Alberta et en Ontario, où la rémunération hebdomadaire moyenne est d'environ 20 % plus élevée. Un ralentissement de la croissance économique entraînera un affaiblissement de la progression de l'emploi en 2003. Les gains dans le secteur des services seront neutralisés par des pertes dans la fabrication et les mines. En 2004, une pénurie de travailleurs qualifiés freinera la création d'emplois.

La faible croissance de l'emploi et l'émigration vers d'autres provinces feront en sorte que la formation des ménages soutiendra peu la demande de logements. On prévoit actuellement que le nombre de ménages augmentera à un taux annuel moyen compris entre 0,5 et 1 %.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au premier trimestre de 2003, l'activité dans le segment des logements individuels a été forte et a maintenu le rythme enregistré l'an dernier. Compte tenu des commandes existantes, les constructeurs demeureront occupés pendant le reste de l'année. Toutefois, les résultats des derniers mois indiquent que le nombre mensuel de mises en chantier commence à régresser par rapport à celui de l'an dernier. Environ 2 500 logements individuels devraient être mis en chantier en 2003 et en 2004, soit un chiffre se rapprochant de la moyenne enregistrée pour les cinq dernières années.

Mises en chantier, logements collectifs : Au Manitoba, le cycle d'activité dans le segment des collectifs est caractérisé par des à-coups. La construction de deux ou trois grands ensembles peut avoir un impact important sur le nombre total de mises en chantier. Les fondations d'un des plus grands ensembles locatifs à être construits à Winnipeg ces dernières années devraient être coulées cet été. En outre, les objectifs de prévente ont été atteints pour plusieurs collectifs destinés à la location viagère ou à la copropriété; la construction devrait donc commencer sous peu. Environ 700 logements collectifs devraient être mis en chantier en 2003 et en 2004, soit un peu plus que la moyenne des cinq dernières années.

Reventes : En 2003, la demande continuera à dépasser l'offre sur le marché de la revente de Winnipeg. On y conclut environ 90 % des ventes de logements existants dans la province. Les ventes sont actuellement limitées par la pénurie d'inscriptions. On prévoit donc que le nombre de transactions se stabilisera un peu en dessous de la barre des 11 000 logements cette année et l'an prochain. Le choix restreint d'inscriptions fait également en sorte que bon nombre d'acheteurs optent pour le marché du neuf.

Prix : Le marché est favorable aux vendeurs; les acheteurs paieront donc le prix d'inscription, ou même plus. Le prix de revente moyen dépassera les 100 000 $ en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

L'activité récente dans le secteur de la construction résidentielle a réduit le nombre de terrains viabilisés disponibles dans la ville de Winnipeg, en particulier dans le secteur sud-ouest, où plusieurs lotissements d'importance seront bientôt entièrement occupés.

Il est possible que ce problème puisse être résolu en partie l'an prochain. En effet, quelque 65 hectares près du centre-ville seront libérés en 2004 au moment du déménagement du casernement de Kapyong. La Société immobilière du Canada négocie le réaménagement du terrain avec le ministère de la Défense nationale. La Société entend mener une consultation publique sur la création d'une collectivité durable, semblable à celle de Garrison Woods, à Calgary.

Personne-ressource : Dianne Himbeault (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

Copropriétés en vogue

Les taux hypothécaires se situent à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés, ce qui contribue grandement à soutenir la demande de logements. Dans l'ensemble, les indicateurs économiques sont contradictoires. Les stocks élevés de marchandises et la stagnation des nouvelles commandes font que les manufacturiers demeurent pessimistes. Par contre, les consommateurs continuent de dépenser, malgré le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et d'autres inquiétudes d'ordre économique.

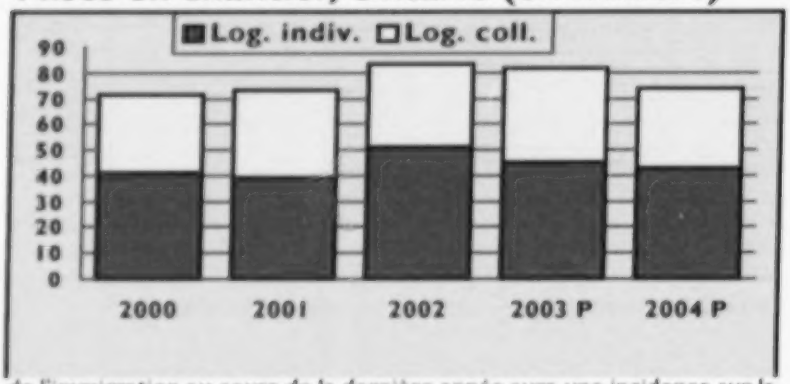
En Ontario, la croissance de l'emploi, qui est un facteur essentiel de la robustesse des marchés de l'habitation, atteindra en 2003 son plus haut niveau en trois ans. Aux États-Unis, l'indicateur avancé composite laisse supposer que l'emploi a passé le creux de la vague. Avec la reprise dans ce pays, la demande pour les exportations ontariennes s'accroîtra, mais elle sera toutefois modérée par l'appréciation du dollar canadien.

L'immigration est la principale source de croissance démographique en Ontario. À leur arrivée, les immigrants ont tendance à louer leur logement. Toutefois, plus ils sont ici depuis longtemps, plus leurs choix en matière d'habitation se rapprochent de ceux des Canadiens de souche. Par conséquent, le repli de l'immigration au cours de la dernière année aura une incidence sur la demande de logements locatifs, alors que les niveaux d'immigration élevés des dix années précédentes pousseront la demande de logements pour propriétaires-occupants pendant quelques années encore.

Dans les centres urbains, la plupart des marchés de la revente sont animés, mais les ventes sont moins nombreuses qu'à pareille période l'an dernier. Les rapports ventes-nouvelles inscriptions montrent que les marchés sont nettement favorables aux vendeurs. Les hausses de prix continueront à dépasser l'inflation.

Le marché du neuf est actif, et les stocks d'habitations neuves sont bas. Dans la plupart des centres, les prix des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux font monter le prix réel des habitations neuves. Le gros de l'activité dans le secteur de la construction de logements collectifs est attribuable aux logements en propriété absolue et en copropriété. La construction de logements locatifs devrait reprendre quelque peu. Au total, les mises en chantier résidentielles devraient se chiffrer à plus de 81 000 cette année et à environ 74 000 l'an prochain.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les bas taux hypothécaires continuent d'alimenter l'activité sur le marché des maisons individuelles, où les habitations sont relativement plus chères. En 2002, le nombre de mises en chantier de logements individuels a atteint son plus haut niveau en treize ans. L'activité demeura forte encore cette année; on prévoit la mise en chantier de 45 500 unités. À mesure que les prix et les taux hypothécaires monteront en 2004, le rythme d'activité devrait ralentir par rapport au rythme record de 2002 : 43 000 logements individuels seront mis en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Les nombreuses préventes d'appartements en copropriété conclues en 2002 sur le marché du neuf seront à l'origine d'une bonne partie de l'activité sur le marché des collectifs cette année. Les accédants à la propriété, attirés par les taux hypothécaires parmi les plus bas jamais enregistrés, et les investisseurs, déçus des rendements obtenus à la bourse, se sont rués pour acheter bon nombre des appartements offerts. On a également construit davantage de logements locatifs cette année. Le nombre total de mises en chantier de logements collectifs s'établira à 36 000 en 2003 et à 31 000 en 2004.

Reventes : La progression des ventes a été limitée par le nombre restreint de nouvelles inscriptions. Beaucoup de ménages souhaitant acquérir un logement existant ont été frustrés dans leurs efforts, ce qui les a incités à opter pour le marché du neuf. Le nombre de nouvelles inscriptions augmentera cette année et, du coup, le choix offert aux acheteurs sur le marché de la revente. On prévoit que les ventes de logements sur ce marché demeureront fortes : 170 000 transactions seront conclues cette année et 160 000, en 2004.

Prix : Les prix des habitations sont élevés et en hausse. Dans certains marchés, comme à Ottawa, les prix réels (corrigés de l'inflation) sont les plus hauts jamais enregistrés, et on prévoit que le rythme de l'augmentation des prix ralentira. En raison du léger recul des reventes et de la hausse des nouvelles inscriptions, les pressions exercées sur les prix diminueront quelque peu cette année et l'an prochain. On s'attend à ce que le prix de revente moyen s'alourdisse de 8,2 % en 2003 et de 5,3 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Le nombre de transactions à Toronto est élevé. Les prix montent moins rapidement qu'en 2002, année durant laquelle les hausses s'élevaient à près de 10 %. Le marché locatif de Toronto s'est détendu : le taux d'inoccupation a presque triplé en 2002 pour atteindre 2,5 %.

Le plus important marché de l'habitation au Canada continue de prospérer malgré une légère baisse de la confiance des consommateurs. Le climat d'incertitude sur la scène économique puis le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) n'ont provoqué qu'une légère interruption de l'activité sur le marché de l'habitation de Toronto. On s'attend à ce que l'activité reprenne cette année au point d'égaler le rythme record de l'an dernier, à mesure que les consommateurs recommenceront à dépenser de plus belle.

Personne-ressource : Brent Weimer (416) 218-3329, bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Québec

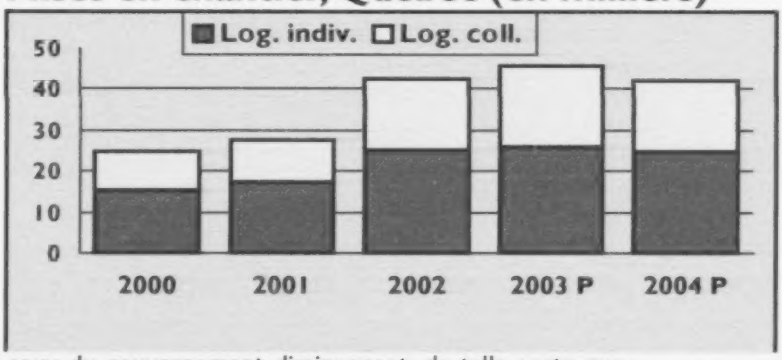
Aperçu

La demande sera semblable en 2003

Comme en témoignent les premiers résultats de l'année, les facteurs (économiques, démographiques et conjoncturels) qui ont soutenu la croissance importante de la construction résidentielle au Québec l'an dernier continueront de créer un environnement favorable à l'offre et à la demande d'habitations et conduiront à la mise en chantier de plus de 45 000 habitations au Québec en 2003.

En 2003, l'économie québécoise subira les effets d'un ralentissement temporaire des moteurs qui ont été à l'origine de la forte croissance enregistrée l'an dernier. Malgré le ralentissement sur le marché du travail au cours du premier semestre de 2003 et l'incertitude vis-à-vis de la reprise aux États-Unis, le niveau de confiance des consommateurs demeurera relativement élevé. La consommation devrait encore être soutenue par la forte création d'emplois de 2002, par des revenus disponibles plus élevés, ainsi que par des taux d'intérêt toujours relativement bas. Alors que les investissements par le secteur privé devraient bientôt commencer à croître,

Mises en chantier, Québec (en milliers)



ceux du gouvernement diminueront, de telle sorte que l'investissement sera moins dynamique cette année au Québec. Bien que le commerce extérieur soit toujours affaibli par la stagnation de l'économie américaine, la montée rapide de la valeur du dollar canadien et la faiblesse de secteurs importants (transport aérien, automobile et certains créneaux de haute technologie), une reprise est toujours attendue, car plusieurs des causes sous-jacentes devraient se résorber.

Dans un tel contexte, nous prévoyons un taux de croissance du PIB provincial de 2 % en 2003. La création d'emplois progressera à un rythme plus modéré et reprendra de la vitesse à partir de 2004, et le taux de chômage gravitera autour de 8,8 % en 2003. Prévoyant toujours un scénario de taux hypothécaires bas en 2003 ainsi qu'un solde migratoire net en croissance et des marchés de l'habitation serrés, nous nous attendons à ce que le secteur de la construction résidentielle enregistre une forte activité se traduisant par plus de 45 000 mises en chantier en 2003 et 42 000 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le contexte décrit ci-dessus conduira certes à un ralentissement de la demande. Cependant, l'effet que continuent d'avoir sur la demande certains phénomènes récents (tels que la création importante d'emplois) et courants (tels que les faibles taux hypothécaires et les marchés de l'habitation serrés) continuera de soutenir la construction de maisons individuelles. Il rendra possible la mise en chantier d'environ 26 000 habitations en 2003 et de 25 000 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2003, la construction de logements collectifs au Québec continuera de bénéficier des marchés locatifs toujours serrés, de l'attrait continu, et même croissant dans certaines régions, pour la copropriété, ainsi que d'une demande soutenue sur le marché des résidences pour personnes âgées, lui aussi serré. Plus de 19 000 mises en chantier sont attendues en 2003.

Reventes : En dépit de la faiblesse des taux hypothécaires et du choix toujours restreint sur le marché de l'existant, la demande sur le marché de la revente sera influencée par une dynamique semblable à celle observée sur le marché des maisons individuelles et ne pourra égaler le niveau enregistré l'an dernier. Environ 61 000 ventes S.I.A.® sont prévues en 2003.

Prix : Même si les ventes diminueront en 2003 et en 2004, la demande de logements existants se heurtera à une offre toujours relativement faible, ce qui se traduira, d'une part, par des marchés de la revente qui continueront d'être favorables aux vendeurs et, d'autre part, par le maintien d'une pression à la hausse sur les prix. Nous nous attendons à un prix moyen sur ce marché qui dépassera 140 000 $ en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

En hausse de plus de 50 % en 2002, et d'environ 30 % jusqu'à présent en 2003, la construction de copropriétés atteint de nouveaux sommets au Québec (plus de 6 000 mises en chantier en 2002). Possédant des caractéristiques convenant bien à la vie urbaine, la copropriété est perçue comme un phénomène des grandes villes, et de Montréal en particulier. Néanmoins, les dernières enquêtes sur les mises en chantier effectuées par la SCHL révèlent une croissance importante des projets destinés au marché de la copropriété, dans la région métropolitaine de recensement de Québec, ainsi que l'apparition de chantiers dans certaines petites agglomérations urbaines. Étant donné le changement de mode d'occupation que le vieillissement de la population entraînera et le moratoire montréalais sur la conversion d'immeubles locatifs en copropriétés, la construction d'habitations dans ce segment du marché sera un phénomène à surveiller de près.

Personne-ressource : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

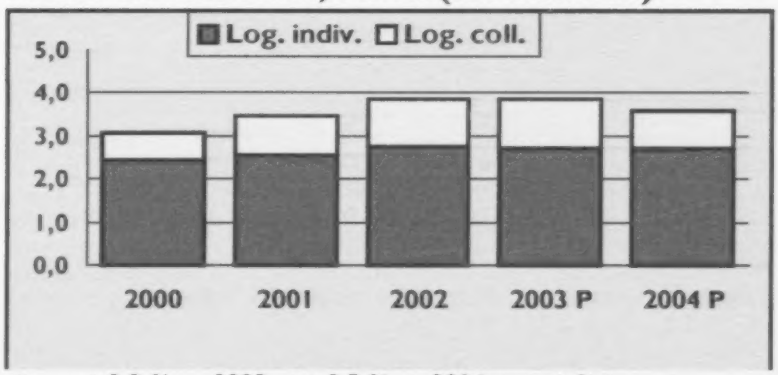
Des projets d'immobilisations stimuleront la croissance économique dans la province

D'importants projets d'immobilisations, dont l'élargissement à quatre voies de la Transcanadienne (400 millions de dollars) et la conversion de la centrale de Coleson Cove (750 millions de dollars) alimenteront la croissance économique durant la période visée par les prévisions. Par contre, le report d'autres grands chantiers, notamment celui de la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau et celui du terminal Canaport (500 millions de dollars), entravera la croissance. La lenteur de la reprise aux États-Unis, conjuguée au différend concernant le bois d'oeuvre, nuira aussi à l'expansion économique dans la province. Un repli de la confiance des consommateurs s'est déjà manifesté : les ventes de véhicules automobiles neufs et les ventes au détail ont considérablement régressé au Nouveau-Brunswick depuis le début de l'année.

On prévoit par conséquent que la croissance économique dans la province se situera à 2,0 % en 2003 et à 2,5 % en 2004, taux inférieurs à ceux prévus plus tôt cette année. L'emploi aussi devrait progresser moins rapidement en 2003 (1,1 %) et en 2004 (1,8 %). Toutefois, comme la population active augmentera elle aussi à un rythme plus lent, le taux de chômage devrait tomber à 10,2 % d'ici 2004.

Malgré un ralentissement de la croissance économique, les bas taux hypothécaires continueront à stimuler la construction résidentielle en 2003, et les mises en chantier devraient atteindre les niveaux élevés observés l'an dernier. La construction résidentielle devrait cependant ralentir en 2004. Le repli des mises en chantier sera attribuable à un recul de l'activité du côté des collectifs. Actuellement, on prévoit que le nombre total de mises en chantier résidentielles s'établira à 3 850 en 2003 et à 3 600 en 2004.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2003, les constructeurs ont connu un début d'année plutôt lent à cause de l'hiver rigoureux. On prévoit que les mises en chantier de logements individuels remonteront au deuxième semestre, en raison des taux hypothécaires qui n'ont pas été aussi bas depuis 47 ans. Il est cependant possible que le regain d'activité prévu pour les prochains mois ne permette pas d'atteindre les niveaux enregistrés l'an dernier. Les constructeurs seront plus occupés que prévu en 2004 en raison des bas taux hypothécaires. Nous prévoyons actuellement 2 700 mises en chantier de maisons individuelles en 2003 et en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : L'amélioration de la conjoncture économique et la demande accrue de logements locatifs neufs relanceront les mises en chantier de logements collectifs à Saint John au cours des prochaines années. Des taux d'inoccupation très bas, à des niveaux quasi records, stimuleront également les mises en chantier de collectifs à Fredericton. Compte tenu de ces facteurs et des résultats à Moncton supérieurs à ceux attendus, les mises en chantier de collectifs atteindront un sommet de 1 150 cette année. On prévoit toutefois qu'elles tomberont à 900 en 2004, en raison d'un recul à Moncton.

Reventes : 2002 fut une année record. Malgré un début d'année lent, rien n'indique que la tendance ne se maintiendra pas en 2003. Les reventes S.I.A.® se chiffreront à 5 150 cette année et à 5 300 en 2004. La migration intraprovinciale vers les trois grands centres et les bas taux hypothécaires continueront de soutenir les ventes, en particulier à Fredericton, où les inscriptions sont nombreuses.

Prix : La hausse prévue du nombre d'inscriptions entraînera une certaine détente sur le marché de la revente. Par conséquent, le prix de revente moyen progressera moins rapidement durant la période visée par les prévisions. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen monte de 2,9 % en 2003 et de 1,5 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Le vieillissement de la population et les faibles coûts d'emprunt sont deux facteurs clés qui stimuleront la construction de logements locatifs au Nouveau-Brunswick au cours des prochaines années. Le nombre accru d'aînés et de ménages dont les enfants ont quitté la maison a soutenu, et continuera de soutenir, la demande d'appartements de petite superficie nécessitant peu d'entretien.

Les bas taux d'intérêt affichés ces dernières années ont entraîné une importante réduction des coûts d'emprunt pour les constructeurs. Au cours des prochaines années, les mises en chantier d'appartements haut de gamme dans les trois grands centres urbains demeureront par conséquent plus nombreuses que par le passé.

Personne-ressource : Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

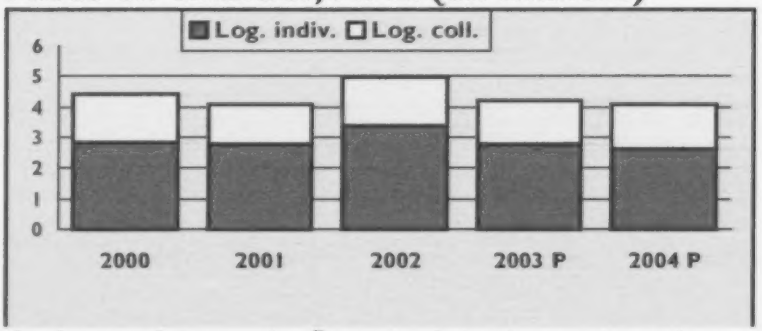
Le nombre total de mises en chantier diminuera en 2003

Dans la province, les marchés de l'habitation montrent déjà des signes évidents d'un ralentissement de l'activité par rapport aux niveaux élevés de 2002. Cette tendance devrait se maintenir jusqu'à la fin de l'année prochaine. Puisque la croissance de l'emploi est anémique, que la migration nette est faible et que les besoins des consommateurs sont satisfaits, la demande de logements pour propriétaires-occupants sera réduite en 2003 et en 2004, d'où un déclin de l'activité sur les marchés du neuf et de la revente.

L'expansion économique en Nouvelle-Écosse devrait être modeste au cours des deux prochaines années, la diminution des dépenses de consommation neutralisant la hausse de la production et des investissements des entreprises. L'incertitude plane sur le projet d'assainissement du port de Halifax et les industries naissantes d'exploitation pétrolière et gazière au large des côtes, mais le secteur de la fabrication s'en tire assez bien. En outre, la construction de bâtiments destinés au secteur de l'enseignement devrait s'accélérer au cours des deux prochaines années. Par contre, le tourisme, secteur qui rapporte un milliard de dollars à la province, subit les contrecoups du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et de la faiblesse persistante de l'économie mondiale. À cela s'ajoute l'appréciation du dollar canadien, qui a également un effet modérateur sur l'activité dans le secteur du commerce. Par conséquent, le taux de croissance du PIB devrait régresser pour s'établir à 2,1 % en 2003 et rester faible à 2,2 % en 2004.

Puisque le fléchissement de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants se poursuit, on s'attend à ce que les ventes de logements existants régressent après avoir dépassé le cap des 10 000 transactions l'an dernier. De surcroît, le nombre total de mises en chantier résidentielles devrait diminuer de façon marquée cette année et l'an prochain, et ce sont essentiellement les constructeurs de maisons individuelles qui seront touchés. Les mises en chantier résidentielles devraient par conséquent se chiffrer à 4 225 en 2003 et à 4 100 en 2004.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Compte tenu de la contraction de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants et de la détente sur le marché de la revente, la construction de maisons individuelles devrait continuer à ralentir au cours des 18 prochains mois. Ce sont surtout les mises en chantier de logements individuels qui subiront le contrecoup de la baisse générale de l'activité sur le marché du neuf : elles retourneront à des niveaux plus près de ceux observés habituellement et se chiffreront à 2 775 cette année et à 2 600 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Le segment des collectifs fait toujours bonne figure sur le marché du neuf. La hausse du prix des maisons individuelles et des coûts de construction devrait créer un environnement favorable au maintien de la robustesse du marché des jumelés, des appartements et des maisons en rangée, qui connaît un regain d'intérêt. À Halifax, les promoteurs continuent de mettre sur le marché des logements locatifs et des copropriétés haut de gamme afin de répondre à la croissance soutenue de la demande d'appartements. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs devraient se situer à des niveaux tout à fait respectables, soit de 1 450 en 2003 et de 1 500 en 2004.

Reventes : Le nombre de ventes d'habitations existantes devrait descendre bien en dessous de la barre des 10 000 pour s'établir à 9 200 cette année et à 8 850 en 2004. L'offre réduite de logements à vendre et les prix d'inscription déjà élevés décourageront les acheteurs éventuels, en particulier lorsque les taux hypothécaires commenceront à monter et, par le fait même, que les mensualités hypothécaires s'alourdiront.

Prix : La croissance du prix de revente devrait ralentir pour se situer à moins de 7 % cette année et à environ 2 % en 2004 par suite du recul de la demande. Sur le marché du neuf, la croissance des prix devrait demeurer robuste, compte tenu du manque de main-d'oeuvre spécialisée et du fait que la demande sur ce marché provient surtout d'acheteurs cherchant à se procurer une habitation d'un cran supérieur à celle qu'ils possèdent déjà.

Faits saillants au niveau provincial

Un rapport publié récemment par Statistique Canada sur les intrants importés utilisés dans la fabrication de produits néo-écossais destinés à l'exportation révèle que l'économie de la province est la moins vulnérable aux fluctuations du commerce des exportations internationales. Selon Statistique Canada, en déduisant les intrants importés des exportations, on obtient un indicateur plus précis du lien entre les exportations provinciales et le PIB à valeur ajoutée. En 1999, la Nouvelle-Écosse s'est classée au dixième rang des provinces pour ce qui est de sa dépendance à l'égard des exportations internationales dans le calcul du PIB. Les produits alimentaires étant la composante la plus importante des livraisons manufacturières de la Nouvelle-Écosse, il n'est pas étonnant de constater que seulement 26 % des exportations de la province renferment des intrants importés.

Personne-ressource : David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

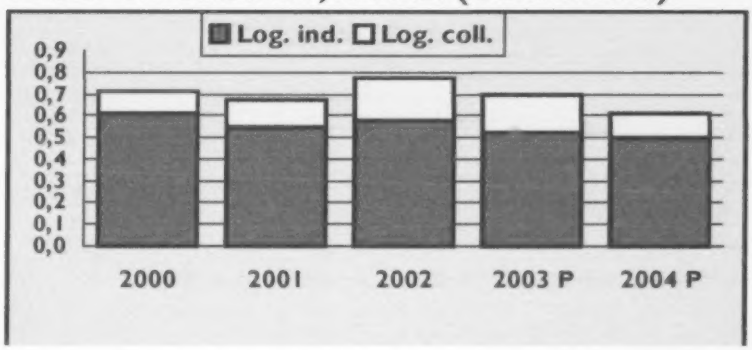
Aperçu

Les collectifs seront le moteur de la construction résidentielle en 2003

En 2003, l'économie provinciale devrait croître de 2,0 % en valeur réelle, soit une baisse comparativement à l'an dernier. Le secteur de l'agriculture a rebondi en 2002. En 2001, il avait subi une sécheresse et l'embargo lié à la maladie de la galle verruqueuse affectant la pomme de terre : la production avait été réduite de moitié environ par rapport à celle de 2000, ce qui avait mis un frein à la croissance économique. L'année 2001 a donc été la pire jamais enregistrée pour le revenu agricole. La reprise de l'an dernier dans le secteur agricole profitera aux entreprises de transformation alimentaire cette année car celles-ci pourront utiliser des produits locaux plutôt que des produits importés.

Au cours de la période visée par les prévisions, on s'attend à ce que le rendement des récoltes de pommes de terre soit aussi bon qu'en 2002. Le tourisme demeurera florissant, en raison d'une campagne de publicité dynamique, de la réputation de l'île comme destination touristique familiale sécuritaire et de la proximité des États-Unis.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



La croissance de l'emploi et de la population active demeurera positive dans la province tant en 2003 qu'en 2004. Le secteur des services devrait continuer à afficher des gains dans l'emploi durant l'horizon prévisionnel par suite de la diversification de l'économie de l'île. Des chantiers de construction résidentielle et non résidentielle permettront au secteur de la construction de maintenir son niveau d'emploi actuel.

Il devrait y avoir 700 mises en chantier résidentielles en 2003, soit une baisse de seulement 9,7 % par rapport à 2002, année où elles avaient atteint leur plus haut niveau en dix ans. La robustesse des mises en chantier cette année devrait être principalement attribuable au segment des collectifs dans l'agglomération de Charlottetown. Pour 2004, on prévoit que le nombre total de mises en chantier diminuera à nouveau pour s'établir à 610, car les mises en chantier de collectifs devraient régresser.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint leur plus haut niveau depuis 1988. On prévoit que la construction de maisons individuelles demeurera forte en 2003 et que 525 logements de ce type seront mis en chantier, soit seulement 57 de moins qu'en 2002. En 2004, les mises en chantier devraient fléchir à nouveau pour se chiffrer à 500.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de collectifs devrait s'établir à 175 en 2003, ce qui représente un léger recul de 18 logements par rapport à l'année dernière. Il n'atteindra pas le niveau de 2002, mais demeurera élevé par rapport aux résultats obtenus antérieurement. Un nombre restreint de grands ensembles d'appartements expliquera la majorité des mises en chantier de collectifs en 2003. En 2004, le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendra à 110.

Reventes : Dans la province, le nombre de ventes S.I.A.® a oscillé autour de 1 200 au cours des quatre dernières années, et on prévoit qu'il en sera de même en 2003 et en 2004. Bien que la demande d'habitations existantes demeure forte, l'offre limitée d'inscriptions continue à restreindre les ventes.

Prix : La pénurie d'inscriptions et la demande soutenue de logements existants dans les centres urbains de la province ont favorisé d'importantes hausses du prix des habitations au cours des dernières années. Une proportion plus forte d'accédants à la propriété fera toutefois en sorte que le prix S.I.A.® moyen progressera moins rapidement, à savoir de 0,9 % en 2003 et de 1,0 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Un nouveau projet de bâtiment a été dévoilé récemment par le gouvernement fédéral. On considère qu'il s'agit de l'immeuble le plus sophistiqué et le plus respectueux de l'environnement jamais construit par le gouvernement du Canada. L'immeuble, qui aura cinq étages et une superficie de 11 000 mètres carrés, comportera une terrasse-jardin sur le toit et des photopiles, qui serviront à capter l'énergie solaire. Les installations de refroidissement utiliseront l'eau de pluie, qui sera ensuite recyclée pour arroser les plantes situées dans l'atrium. La construction de l'immeuble coûtera plus de 48 millions de dollars. Elle devrait commencer au début de 2004 et s'achever à la fin de 2005 ou au début de 2006.

Plus de 400 fonctionnaires fédéraux travailleront dans cet immeuble, qui hébergera un guichet unique pour divers services gouvernementaux offerts au centre-ville de Charlottetown. La liste des locataires éventuels comprend l'Agence de promotion économique du Canada atlantique, Citoyenneté et Immigration Canada, Service correctionnel Canada, Condition féminine Canada, Anciens combattants Canada, Communication Canada, Patrimoine canadien, Santé Canada et le conseil fédéral de l'Î.-P.-É.

Personne-ressource : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

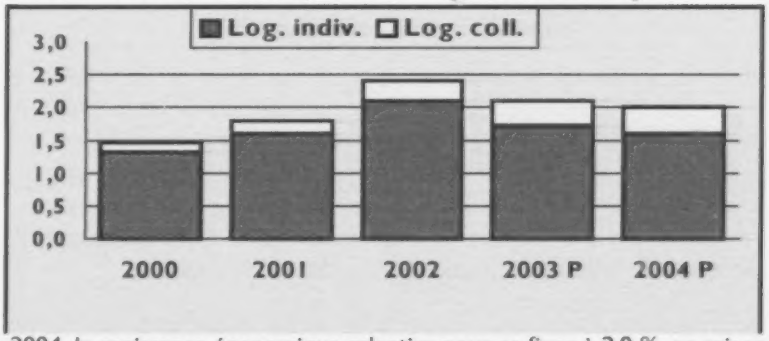
Après avoir atteint des sommets récemment, la croissance économique et la demande de logements fléchiront

L'économie de la province continuera à croître cette année et l'an prochain, mais la demande de logements ne suivra pas. Les principaux moteurs de cette croissance seront les gains prévus dans la production pétrolière au large des côtes et la hausse des dépenses tant à White Rose qu'à Voisey's Bay. Malgré ces perspectives favorables, la croissance du PIB réel ne rejoindra pas les sommets atteints en 2002. Ce sont les nombreux problèmes auxquels fait face l'industrie précaire des pêches qui auront les répercussions les plus importantes sur la croissance économique. Le moratoire d'une période indéfinie sur la pêche à la morue dans le golfe et sur la côte nord-est ainsi que la fermeture temporaire de la lucrative pêche au crabe et à la crevette le printemps dernier créeront un climat d'incertitude et modéreront la production économique et la demande de logements. On prévoit que le PIB provincial réel croîtra de 3,6 % cette année. En 2004, la croissance économique ralentira pour se fixer à 2,0 %, en raison surtout de la stabilisation de la production pétrolière. Les gains au titre du revenu et de l'emploi se maintiendront, ce qui favorisera les dépenses de consommation. Outre les industries pétrolière et gazière, le principal secteur contribuant à la croissance sera celui des services.

Les programmes de soutien du revenu fourniront une aide à court terme aux travailleurs des pêches concernés. Toutefois, l'absence de perspectives d'emploi à long terme entraînera une autre diminution de la population. Puisque l'émigration est surtout un phénomène rural, les centres urbains, et en particulier St. John's, seront moins touchés. La robustesse intrinsèque de l'économie de St. John's assurera la vigueur relative du marché de l'habitation de l'agglomération, même si on prévoit que l'activité dans la région de la capitale devrait régresser globalement par rapport aux niveaux atteints en 2002.

Il devrait y avoir 2 100 mises en chantier résidentielles cette année et 2 000, en 2004.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les difficultés que connaît l'industrie des pêches toucheront principalement les régions rurales. Toutefois, un certain nombre de centres urbains qui desservent des collectivités périphériques tributaires de la pêche en subiront également les contrecoups. Ces facteurs, conjugués à l'augmentation des frais de possession d'une habitation, devraient entraîner un recul des mises en chantier de maisons individuelles. Par ailleurs, il sera difficile de surmonter les problèmes causés par la pénurie de main-d'oeuvre et les retards occasionnés par les conditions climatiques difficiles de l'hiver dernier. Enfin, l'attrait qu'exercent les logements collectifs, notamment les copropriétés, les appartements en sous-sol et les jumelés (qui sont plus abordables), modérera également l'activité relative aux maisons individuelles au cours des deux prochaines années. Malgré le recul prévu, le nombre de mises en chantier de logements individuels demeurera supérieur aux niveaux observés durant la plupart des dix dernières années : 1 725 maisons individuelles seront commencées en 2003 et 1 600, en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande croissante émanant des aînés et les investissements publics dans le logement abordable stimuleront encore davantage la construction de collectifs dans les années à venir. Par ailleurs, la hausse des coûts de construction des maisons individuelles incitera les acheteurs à s'intéresser aux maisons en rangée, qui sont moins chères. Dans l'ensemble, les mises en chantier de logements collectifs devraient augmenter pour se chiffrer à 375 en 2003 et à 400 en 2004.

Reventes : Pendant sept années consécutives, les ventes S.I.A.* ont progressé, mais 2003 mettra fin à cette tendance en raison de la grave pénurie de logements existants à vendre et de l'intensification des ventes sans l'intermédiaire d'un agent immobilier. Puisque environ 95 % des transactions de la province sont conclues dans la région de St. John's, on prévoit que le ralentissement sera limité : 2 800 habitations changeront de mains en 2003, et en 2004 également.

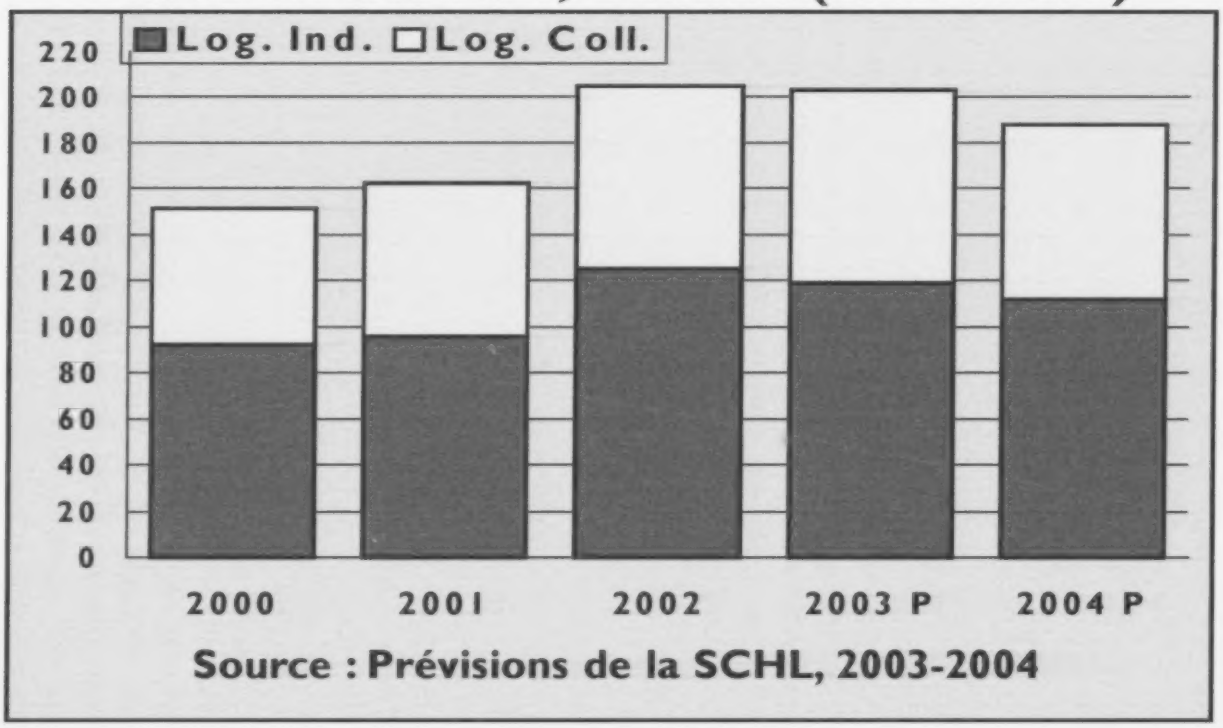
Prix : De nouveaux prix records seront établis tant en 2003 qu'en 2004 en raison de la rareté de l'offre et de la hausse des coûts de construction. On s'attend à ce que le prix S.I.A.* moyen grimpe d'environ 5 % cette année et de près de 4 % l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

Plus tôt dans l'année, la SCHL a fait réaliser une enquête sur le marché des appartements locatifs accessoires dans l'agglomération de St. John's, qui comprend les villes de St. John's, de Mount Pearl, de Conception Bay South et de Paradise. Le taux d'inoccupation global de ces appartements s'élevait à 5,4 %, soit le double du taux d'inoccupation des immeubles d'appartements comptant trois logements ou plus (2,7 %). Le loyer moyen d'un appartement accessoire de deux chambres s'établissait à 470 $, alors que celui d'un appartement de deux chambres ordinaire se situait à 589 $ selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2002. On estime que l'univers des appartements accessoires dans l'agglomération de St. John's compte un peu moins de 8 400 logements, ou environ le double du nombre d'appartements situés dans des immeubles plus gros. De surcroît, plus de 96 % des appartements accessoires sont intégrés à une maison individuelle, et quelque 82 % sont des appartements en sous-sol. Vu la hausse continue des frais de possession, les mises en chantier de maisons individuelles comportant un logement accessoire augmenteront à mesure que les besoins de revenu supplémentaire s'intensifieront. L'évolution de la structure familiale contribuera également à stimuler la demande d'appartements accessoires, car davantage de parents âgés choisissent d'habiter avec leurs proches.

Personne-ressource : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004

Mises en chantier totales (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003(P)	2004(P)
T.-N.	**1 450**	**1 371**	**1 459**	**1 788**	**2 419**	**2 100**	**2 000**
%	-14,5	-5,4	6,4	22,5	35,3	-13,2	-4,8
Î.-P.-É	**524**	**616**	**710**	**675**	**775**	**700**	**610**
%	11,5	17,6	15,3	-4,9	14,8	-9,7	-12,9
N.-É.	**3 137**	**4 250**	**4 432**	**4 092**	**4 970**	**4 225**	**4 100**
%	-17,7	35,5	4,3	-7,7	21,5	-15,0	-3,0
N.-B.	**2 447**	**2 776**	**3 079**	**3 462**	**3 862**	**3 850**	**3 600**
%	-9,4	13,4	10,9	12,4	11,6	-0,3	-6,5
QUÉ.	**23 138**	**25 742**	**24 695**	**27 682**	**42 452**	**45 500**	**42 000**
%	-10,7	11,3	-4,1	12,1	53,4	7,2	-7,7
ONT.	**53 830**	**67 235**	**71 521**	**73 282**	**83 597**	**81 500**	**74 000**
%	-0,4	24,9	6,4	2,5	14,1	-2,5	-9,2
MAN.	**2 895**	**3 133**	**2 560**	**2 963**	**3 617**	**3 200**	**3 200**
%	10,8	8,2	-18,3	15,7	22,1	-11,5	0,0
SASK.	**2 965**	**3 089**	**2 513**	**2 381**	**2 963**	**2 925**	**2 900**
%	7,5	4,2	-18,6	-5,3	24,4	-1,3	-0,9
ALB.	**27 122**	**25 447**	**26 266**	**29 174**	**38 754**	**35 100**	**31 200**
%	14,6	-6,2	3,2	11,1	32,8	-9,4	-11,1
C.-B.	**19 931**	**16 309**	**14 418**	**17 234**	**21 625**	**24 050**	**24 600**
%	-32,1	-18,2	-11,6	19,5	25,5	11,2	2,3
CAN.	**137 439**	**149 968**	**151 653**	**162 733**	**205 034**	***203 200**	***188 200**
%	-6,5	9,1	1,1	7,3	26,0	-0,9	-7,4

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	1 086	1 233	1 315	1 598	2 092	1 725	1 600
%	-11,0	13,5	6,7	21,5	30,9	-17,5	-7,2
Î.-P.É.	387	472	614	551	582	525	500
%	3,5	22,0	30,1	-10,3	5,6	-9,8	-4,8
N.-É.	2 257	3 345	2 856	2 761	3 363	2 775	2 600
%	-23,2	48,2	-14,6	-3,3	21,8	-17,5	-6,3
N.-B.	1 989	2 201	2 442	2 573	2 769	2 700	2 700
%	-6,4	10,7	10,9	5,4	7,6	-2,5	0,0
QUÉ.	14 685	15 798	15 349	17 193	25 257	26 000	25 000
%	-8,6	7,6	-2,8	12,0	46,9	2,9	-3,8
ONT.	32 737	39 421	41 087	39 632	51 114	45 500	43 000
%	-7,5	20,4	4,2	-3,5	29,0	-11,0	-5,5
MAN.	2 368	2 231	2 348	2 460	3 016	2 500	2 500
%	17,3	-5,8	5,2	4,8	22,6	-17,1	0,0
SASK.	2 154	2 070	1 890	1 627	1 931	2 000	2 100
%	10,2	-3,9	-8,7	-13,9	18,7	3,6	5,0
ALB.	20 077	16 688	16 835	19 769	24 520	23 500	20 000
%	10,5	-16,9	0,9	17,4	24,0	-4,2	-14,9
C.-B.	8 691	8 731	7 448	7 862	10 730	11 750	11 850
%	-32,7	0,5	-14,7	5,6	36,5	9,5	0,9
CAN.	86 431	92 190	92 184	96 026	125 374	*119 000	*111 900
%	-7,2	6,7	0,0	4,2	30,6	-5,1	-6,0

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	364	138	144	190	327	375	400
%	-23,5	-62,1	4,3	31,9	72,1	14,7	6,7
Î.-P.-É.	137	144	96	124	193	175	110
%	42,7	5,1	-33,3	29,2	55,6	-9,3	-37,1
N.-É.	880	905	1 576	1 331	1 607	1 450	1 500
%	0,7	2,8	74,1	-15,5	20,7	-9,8	3,4
N.-B.	458	575	637	889	1 093	1 150	900
%	-20,6	25,5	10,8	39,6	22,9	5,2	-21,7
QUÉ.	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	19 500	17 000
%	-13,9	17,6	-6,0	12,2	63,9	13,4	-12,8
ONT.	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	36 000	31 000
%	13,0	31,9	9,4	10,6	-3,5	10,8	-13,9
MAN.	527	902	212	503	601	700	700
%	-11,1	71,2	-76,5	137,3	19,5	16,5	0,0
SASK.	811	1 019	623	754	1 032	925	800
%	1,0	25,6	-38,9	21,0	36,9	-10,4	-13,5
ALB.	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
%	28,1	24,3	7,7	-0,3	51,3	-18,5	-3,4
C.-B.	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 300	12 750
%	-31,6	-32,6	-8,0	34,5	16,3	12,9	3,7
CAN.	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*84 200	*76 400
%	-5,3	13,3	2,9	12,2	19,4	5,7	-9,3

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	Jumelés	163	50	44	30	36	50	70
	En rangée	20	9	23	36	42	60	50
	Appartments	181	79	77	124	249	265	280
	Total	364	138	144	190	327	375	400
Î.-P.-É.	Jumelés	28	32	46	56	64	40	40
	En rangée	10	31	21	10	47	40	20
	Appartments	99	81	29	58	82	95	50
	Total	137	144	96	124	193	175	110
N.-É.	Jumelés	290	218	266	228	253	250	250
	En rangée	89	29	17	40	144	150	150
	Appartments	501	658	1 293	1 063	1 210	1 050	1 100
	Total	880	905	1 576	1 331	1 607	1 450	1 500
N.-B.	Jumelés	106	134	113	114	186	150	190
	En rangée	89	94	26	153	68	150	110
	Appartments	263	347	498	622	839	850	600
	Total	458	575	637	889	1 093	1 150	900
QUÉ.	Jumelés	1 930	1 586	1 291	1 309	1 855	2 275	1 700
	En rangée	1 074	1 184	858	869	964	1 225	900
	Appartments	5 449	7 174	7 197	8 311	14 376	16 000	14 400
	Total	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	19 500	17 000
ONT.	Jumelés	4 575	6 445	7 167	7 106	6 886	6 000	5 500
	En rangée	10 073	10 425	10 846	10 269	11 849	12 000	10 700
	Appartments	6 445	10 944	12 421	16 275	13 748	18 000	14 800
	Total	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	36 000	31 000
MAN.	Jumelés	131	90	52	51	68	75	75
	En rangée	81	151	63	84	76	85	85
	Appartments	315	661	97	368	457	540	540
	Total	527	902	212	503	601	700	700
SASK.	Jumelés	174	155	148	116	142	165	120
	En rangée	222	104	173	240	456	280	200
	Appartments	415	760	302	398	434	480	480
	Total	811	1 019	623	754	1 032	925	800
ALB.	Jumelés	1 428	1 570	1 518	1 957	2 869	2 100	2 000
	En rangée	1 512	1 424	1 545	1 779	2 531	1 850	1 800
	Appartments	4 105	5 765	6 368	5 669	8 834	7 650	7 400
	Total	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
C.-B.	Jumelés	1 218	816	885	916	1 225	1 400	1 425
	En rangée	2 117	1 444	1 675	1 686	2 305	2 675	2 800
	Appartments	7 905	5 318	4 410	6 770	7 365	8 225	8 525
	Total	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 300	12 750
CAN.	Jumelés	10 043	11 096	11 530	11 883	13 584	12 505	11 370
	En rangée	15 287	14 895	15 247	15 166	18 482	18 515	16 815
	Appartments	25 678	31 787	32 692	39 658	47 594	53 155	48 175
	Total	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*84 200	*76 400

Source : Prévisions de la SCHL 2003-2004
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Total des ventes résidentielles (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2 288	2 437	2 593	2 808	3 014	2 800	2 800
%	5,4	6,5	6,4	8,3	7,3	-7,1	0,0
Î.-P.-É.	1 125	1 184	1 206	1 234	1 221	1 200	1 225
%	39,6	5,2	1,9	2,3	-1,1	-1,7	2,1
N.-É.	8 052	8 827	8 577	9 441	10 243	9 200	8 850
%	6,4	9,6	-2,8	10,1	8,5	-10,2	-3,8
N.-B.	3 908	4 376	4 524	4 779	5 089	5 150	5 300
%	-0,8	12,0	3,4	5,6	6,5	1,2	2,9
QUÉ.	45 192	49 792	53 755	61 620	71 001	61 000	60 000
%	4,0	10,2	8,0	14,6	15,2	-14,1	-1,6
ONT.	138 463	148 659	147 158	162 318	177 406	170 000	160 000
%	-1,5	7,4	-1,0	10,3	9,3	-4,2	-5,9
MAN.	10 762	10 867	10 612	11 440	10 990	10 800	10 500
%	-3,7	1,0	-2,3	7,8	-3,9	-1,7	-2,8
SASK.	8 068	8 053	7 552	7 971	7 933	7 500	7 500
%	-3,3	-0,2	-6,2	5,5	-0,5	-5,5	0,0
ALB.	43 383	42 684	43 311	48 989	51 042	49 000	45 000
%	-0,7	-1,6	1,5	13,1	4,2	-4,0	-8,2
C.-B.	52 910	58 084	54 179	69 554	82 737	78 000	77 000
%	-22,4	9,8	-6,7	28,4	19,0	-5,7	-1,3
CAN.**	314 151	334 963	333 467	380 154	420 676	*394 700	*378 200
%	-4,8	6,6	-0,4	14,0	10,7	-6,2	-4,2

Source : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments **Canada to: total des 10 provinces

Prix moyen des logements (en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	91 514	94 359	99 525	104 376	113 081	118 500	123 000
%	-0,8	3,1	5,5	4,9	8,3	4,8	3,8
Î.-P.-É.	79 577	82 138	82 884	87 696	95 117	96 000	97 000
%	-7,9	3,2	0,9	5,8	8,5	0,9	1,0
N.-É.	97 015	102 628	109 839	115 485	126 669	135 000	138 000
%	0,3	5,8	7,0	5,1	9,7	6,6	2,2
N.-B.	85 948	88 072	91 624	95 947	100 129	103 000	104 500
%	-1,4	2,5	4,0	4,7	4,4	2,9	1,5
QUÉ.	103 947	107 501	111 260	115 865	129 504	140 000	147 000
%	2,2	3,4	3,5	4,1	11,8	8,1	5,0
ONT.	167 115	174 049	183 841	193 357	210 699	228 000	240 000
%	1,7	4,1	5,6	5,2	9,0	8,2	5,3
MAN.	86 419	86 423	87 884	93 192	96 639	101 000	102 500
%	1,2	0,0	1,7	6,0	3,7	4,5	1,5
SASK.	87 577	91 396	94 047	98 310	101 297	105 000	108 000
%	4,3	4,4	2,9	4,5	3,0	3,7	2,9
ALB.	132 905	139 621	146 258	153 737	170 253	180 000	189 000
%	6,4	5,1	4,8	5,1	10,7	5,7	5,0
C.-B.	212 046	215 283	221 371	222 822	238 877	250 000	258 000
%	-3,8	1,5	2,8	0,7	7,2	4,7	3,2
CAN.**	152 393	158 180	164 095	171 916	188 168	*202 000	*210 800
%	-1,5	3,8	3,7	4,8	9,5	7,4	4,4

Source : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments **Canada : total des 10 provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2,6	5,5	-0,2	3,3	1,2	1,8	1,5
Î.-P.-É.	1,9	1,5	5,3	2,0	1,8	1,7	1,5
N.-É.	3,8	2,4	2,7	0,9	1,2	1,5	0,8
N.-B.	2,3	3,3	1,8	-0,0	3,3	1,1	1,8
QUÉ.	2,7	2,3	2,4	1,1	3,4	1,7	2,3
ONT.	3,3	3,6	3,2	1,5	1,8	2,6	2,1
MAN.	1,9	1,3	2,2	0,6	1,6	0,7	1,0
SASK.	1,3	0,8	1,0	-2,6	2,0	2,3	1,7
ALB.	3,9	2,5	2,3	2,8	2,6	2,9	2,6
C.-B.	0,1	1,9	2,2	-0,3	1,6	2,1	2,4
CAN.	2,7	2,8	2,6	1,1	2,2	2,2	2,1

Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Taux de chômage
(pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	18,0	16,9	16,7	16,1	16,9	17,1	16,2
Î.-P.-É.	13,8	14,4	12,0	11,9	12,1	11,1	10,6
N.-É.	10,5	9,6	9,1	9,7	9,7	9,2	9,4
N.-B.	12,2	10,2	10,0	11,2	10,4	10,4	10,1
QUÉ.	10,3	9,3	8,4	8,7	8,6	8,8	8,8
ONT.	7,2	6,3	5,7	6,3	7,1	6,7	6,6
MAN.	5,5	5,6	4,9	5,0	5,2	5,0	4,9
SASK.	5,7	6,1	5,2	5,8	5,7	5,8	5,7
ALC.	5,6	5,7	5,0	4,6	5,3	5,5	5,4
C.-B.	8,8	8,3	7,2	7,7	8,5	8,2	7,6
CAN.	8,3	7,6	6,8	7,2	7,7	7,5	7,4

Source: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	6,9	6,4	5,0	1,2	13,4	3,6	2,0
Î.-P.-É.	4,0	4,1	3,5	0,3	5,6	2,0	2,5
N.-É.	3,8	5,5	2,4	2,4	3,8	2,1	2,2
N.B.	3,9	6,1	2,1	0,6	3,3	2,0	2,5
QUÉ.	3,2	5,6	5,0	1,2	4,3	2,0	3,2
ONT.	4,9	7,6	4,8	1,2	3,9	2,5	3,0
MAN.	4,8	2,2	2,8	1,4	2,4	1,5	2,6
SASK.	4,2	0,8	3,3	-2,0	-1,4	2,8	3,0
ALB.	4,6	1,6	5,9	2,9	1,7	3,3	3,5
C.-B.	1,5	2,5	4,3	-0,2	1,8	2,0	2,9
CAN.	4,1	5,4	4,5	1,5	3,3	2,1	3,0

Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Migration nette totale* (nombre de personnes)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	-7 824	-3 443	-4 776	-3 456	-2 326	-2 300	-2 000
Î.-P.-É.	118	454	33	633	864	600	650
N.-É.	182	3 534	-1 210	-316	73	0	-350
N.-B.	-2 341	1 190	-1 987	-907	341	700	850
QUÉ.	2 414	9 565	11 426	20 138	15 290	17 500	22 000
ONT.	74 340	105 924	139 411	145 573	107 701	68 000	96 000
MAN.	-1 665	350	-989	-2 614	-1 081	-1 400	-1 400
SASK.	-1 022	-5 844	-7 377	-7 738	-7 599	-6 200	-5 200
ALB.	45 414	25 935	32 638	35 390	29 939	29 200	27 200
C.-B.	10 745	20 339	18 506	31 634	23 498	26 400	30 700
CAN.**	120 361	158 004	185 675	218 337	166 700	132 500	168 450

Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004.
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires-du-Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix moyen S.I.A.*	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Victoria	2002	1 344	879	3,6	7 069	242 503	1,5
	2003(P)	1 495	910	n.d.	6 800	301 000	1,8
	2004(P)	1 650	980	n.d.	6 950	309 000	1,1
Vancouver	2002	13 197	4 980	2,5	34 909	301 473	1,4
	2003(P)	15 200	6 000	4,0	33 000	318 000	1,9
	2004(P)	16 000	6 200	3,5	31 800	324 000	2,2
Abbotsford	2002	1 038	558	n.d.	3 154	185 900	2,0
	2003(P)	1 110	580	n.d.	3 200	196 000	2,8
	2004(P)	1 190	640	n.d.	3 000	201 000	3,0
Edmonton	2002	12 581	6 860	7,2	15 923	150 165	1,7
	2003(P)	9 750	5 750	4,0	15 250	158 000	2,5
	2004(P)	8 500	5 000	3,5	15 000	166 000	2,5
Calgary	2002	14 339	9 413	5,2	25 054	198 058	2,9
	2003(P)	12 450	8 250	4,5	22 150	209 500	3,5
	2004(P)	12 000	8 000	3,5	22 000	217 000	3,0
Saskatoon	2002	1 489	691	1,5	2 941	118 999	3,7
	2003(P)	1 200	700	2,0	2 800	123 000	2,0
	2004(P)	1 100	700	2,0	2 800	125 000	2,0
Regina	2002	651	504	3,7	2 817	100 751	1,9
	2003(P)	850	550	2,0	2 600	103 000	1,9
	2004(P)	800	600	2,0	2 650	105 000	1,9
Winnipeg	2002	1 821	1 528	2,6	9 881	98 054	1,2
	2003(P)	1 750	1 350	2,5	9 800	103 000	1,0
	2004(P)	1 550	1 200	2,0	9 750	107 000	1,2
Thunder Bay	2002	197	193	1,0	1 599	109 930	4,7
	2003(P)	240	200	1,0	1 647	111 909	3,7
	2004(P)	280	210	1,0	1 696	114 147	3,0
Sudbury	2002	298	292	1,0	2 031	110 826	5,1
	2003(P)	316	310	1,0	2 143	114 151	4,7
	2004(P)	330	320	1,0	2 250	118 146	4,0
Windsor	2002	2 490	1 726	0,5	4 938	149 206	3,9
	2003(P)	2 225	1 625	0,4	4 641	155 000	3,5
	2004(P)	2 130	1 600	0,6	4 675	160 000	2,5
London	2002	2 604	1 969	2,9	8 290	142 745	2,0
	2003(P)	2 820	1 750	4,7	7 850	152 000	2,3
	2004(P)	2 250	1 500	2,5	7 400	155 000	2,6
Kitchener	2002	4 130	3 007	4,1	5 248	177 961	2,3
	2003(P)	3 850	2 750	6,0	4 850	184 500	2,0
	2004(P)	3 800	2 550	6,5	4 650	193 250	1,9
St. Catharines-Niagara	2002	1 317	1 032	1,9	5 950	143 200	2,4
	2003(P)	1 465	1 150	2,5	5 800	148 950	2,1
	2004(P)	1 300	1 010	2,5	5 450	153 500	2,0
Hamilton	2002	3 803	2 259	4,3	12 482	183 442	1,6
	2003(P)	3 550	1 900	5,6	12 000	195 000	1,8
	2004(P)	3 700	1 950	3,8	11 000	203 000	1,8
Toronto	2002	43 805	22 115	3,4	74 759	275 371	2,5
	2003(P)	44 000	19 000	4,0	72 000	295 000	3,5
	2004(P)	37 000	16 000	2,5	65 000	307 000	4,0

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix moyen S.I.A.*	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Oshawa	2002	3 490	2 955	n.d.	8 520	204 103	2,3
	2003(P)	3 385	2 800	n.d.	8 100	216 000	2,5
	2004(P)	3 150	2 600	n.d.	8 000	225 000	2,4
Kingston	2002	810	775	n.d.	3 646	144 413	1,0
	2003(P)	750	660	n.d.	4 100	157 500	0,9
	2004(P)	800	690	n.d.	4 350	165 500	0,8
Ottawa	2002	7 796	3 807	7,7	13 231	200 711	1,9
	2003(P)	6 400	3 200	3,5	12 000	217 000	1,6
	2004(P)	5 800	3 200	2,0	12 500	224 000	2,1
Gatineau	2002	2 553	1 574	7,7	3 823	112 755	0,5
	2003(P)	2 450	1 450	13,0	3 450	127 000	0,8
	2004(P)	2 350	1 300	7,0	3 100	127 001	0,9
Montreal	2002	20 554	10 416	5,8	36 295	158 228	0,7
	2003(P)	21 200	9 360	6,0	31 200	181 128	1,0
	2004(P)	19 500	8 280	6,0	29 000	194 510	1,5
Trois-Rivières	2002	619	250	n.d.	923	84 000	3,0
	2003(P)	780	280	n.d.	830	90 000	3,0
	2004(P)	425	250	n.d.	800	95 000	3,0
Sherbrooke	2002	857	416	n.d.	1 229	106 800	1,8
	2003(P)	920	480	n.d.	1 100	117 000	1,4
	2004(P)	780	420	n.d.	1 000	121 000	1,2
Québec	2002	4 282	2 327	4,3	7 241	107 588	0,3
	2003(P)	5 600	2 500	9,5	6 000	118 500	0,5
	2004(P)	5 000	2 400	6,7	5 800	126 000	0,8
Chicoutimi-Jonquière	2002	596	254	n.d.	993	89 530	4,9
	2003(P)	410	270	n.d.	1 060	94 250	6,0
	2004(P)	300	235	n.d.	915	96 410	5,5
Saint John	2002	397	338	2,1	1 505	103 544	6,3
	2003(P)	540	360	2,1	1 500	106 000	6,5
	2004(P)	525	375	3,0	1 550	108 000	6,0
Halifax	2002	3 310	1 865	3,6	6 687	148 737	2,7
	2003(P)	2 600	1 325	3,4	5 850	158 000	2,0
	2004(P)	2 525	1 200	3,0	5 600	162 000	1,8
St. John's	2002	1 350	1 093	4,3	2 893	114 626	2,7
	2003(P)	1 325	1 000	5,0	2 700	120 000	2,7
	2004(P)	1 375	1 000	5,0	2 700	124 000	2,0
Charlottetown	2002	461	292	0,7	551	115 603	2,3
	2003(P)	415	255	1,0	525	116 500	3,0
	2004(P)	350	250	1,0	525	118 000	3,8
TOUTES LES RÉG. MÉTRO P.	2002	152 179	84 368	3,7	304 582		1,7
	2003(P)	149 046	76 715	3,9	284 946		2,0
	2004(P)	136 460	70 660	2,9	271 911		2,3

Source : SCHL, Assp canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2003-2004
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2001:T3	2001:T4	2002:T1	2002:T2	2002:T3	2002:T4	2003:T1	2003:T2
Logements neufs								
Permis de construire, n^{bre}, en milliers	160,7	183,5	209,2	215,6	218,9	217,4	216,9	216,3
%	-2.5	14,2	14,0	3,1	1,5	-0,7	-0,2	-0,3
Mises en chantier, total, en milliers	157,1	172,3	208,0	197,8	205,5	211,6	222,2	201,7
%	-4,8	9,7	20,7	-4,9	3,9	3,0	5,0	-9,2
Mises en chantier, log. ind., en milliers	94,6	104,2	124,6	124,3	124,8	129,3	124,2	118,6
%	2,9	10,1	19,6	-0,2	0,4	3,6	-3,9	-4,5
Mises en chantier, log. coll., en milliers	62,5	68,1	83,4	73,5	80,7	82,3	98,0	83,1
%	-14,6	9,0	22,5	-11,9	9,8	2,0	19,1	-15,2
Log. achevés, total, en milliers	46,0	41,0	37,0	39,6	54,7	54,3	40,8	n.d.
%	32,7	-10,8	-9,8	7,0	38,1	-0,7	-24,9	n.d.
Indice du prix des log. neufs, 1992=100	107,4	108,0	109,2	110,9	111,9	113,4	114,6	n.d.
%	0,7	0,5	1,1	1,6	0,9	1,3	1,1	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.,[1] n^{bre}, en milliers	382,1	421,3	459,7	411,6	402,1	409,3	413,9	418,8
%	2,3	10,3	9,1	-10,5	-2,3	1,8	1,1	1,2
Prix moyen S.I.A.[1], $CAN, en milliers	174,4	175,8	183,1	187,9	189,7	192,6	197,9	203,5
%	2,4	0,8	4,2	2,6	1,0	1,5	2,7	2,8
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6,03	4,70	4,80	5,50	5,33	5,03	5,05	5,08
Taux hyp., à cinq ans, pourcentage*	7,50	6,87	7,05	7,37	6,85	6,80	6,63	6,20
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	51,0	53,2	56,8	56,4	58,4	59,9	61,6	n.d.
%	2,9	4,3	6,7	-0,8	3,6	2,5	3,0	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	23,2	24,6	27,2	27,8	29,5	30,6	31,4	n.d.
%	2,3	6,1	10,7	2,0	6,4	3,7	2,5	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	19,9	20,0	20,3	20,4	20,7	21,0	21,8	n.d.
%	2,4	0,7	1,5	0,3	1,3	1,8	3,6	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,0	8,6	9,2	8,2	8,3	8,2	8,5	n.d.
%	6,3	7,7	7,0	-10,5	0,3	-0,1	3,1	n.d.
Déflateur, 1997=100	109,2	110,0	111,9	113,2	113,2	114,8	116,0	n.d.
%	0,2	0,7	1,8	1,1	0,1	1,3	1,1	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. Données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.